

Commune de Château-Thébaud
Département de Loire-Atlantique (44)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	04.11.2002	06.12.2004	09.01.2006
Modification n°1			11.06.2007
Révision simplifiée n°1			11.06.2007
Modification n°2			12.09.2011
Modification n°3	08.12.2014		08.06.2015

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ("ZONES U")...	9
Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U	9
Chapitre 2 – Règlement applicable aux zones UE.....	20
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU")	27
Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites "Zones AU" (secteurs I AU, II AU et AUL).....	27
Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones I AUe	37
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ("ZONES A")	44
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ("ZONES N")	53

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **Commune de CHATEAU-THEBAUD**.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

1° / Application de l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

2° / Servitudes et autres législations :

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- c) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L315.2 du Code de l'Urbanisme)
- d) La Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme qui stipule :
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

e) Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole, ...).

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Chaque zone comporte un corps de règles en 14 articles intitulés Article X 1 à Article x 14, le x correspondant au nom de la zone tel qu'il est défini plus loin :

- ARTICLE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières
- ARTICLE 3 - Voirie et accès
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain
- ARTICLE 12 – Réalisation d'aires de stationnement
- ARTICLE 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations
- ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation des sols

1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U" :

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter .

2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3 - Les zones agricoles, dites "Zones A" :

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N" :

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ,soit de l'existence d'une part, de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

5 - Emplacements Réservés

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (suivant indications portées sur les documents graphiques).

6 - Protection des boisements

6-1. Au titre du L.130.1 :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme)

6-2. Au titre du 7° de l'article L.123-1-5 :

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L 123.1-du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - Bâtiments détruits ou démolis (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 – Divisions foncières (Art R123-10-1)

L'article R 123-10-1 du code de l'Urbanisme précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement de Château-Thébaud prévoit que l'appréciation et le respect des règles ne s'opérera pas à l'échelle de l'ensemble du projet mais bien à l'échelle de chaque terrain issu de la division.

ARTICLE 7 – Accessibilité des personnes à mobilité réduite

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 (dite Loi Boutin ou Loi Molle) permet à l'administration française de déroger aux règles du document d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 8 – Economie d'énergie et isolation par l'extérieur

En cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 du présent règlement).

Dans tous les cas de figure, les dérogations relatives aux règles de distance par rapport aux voies et emprises publiques ne devront pas avoir pour effet de réduire l'accessibilité des personnes à mobilités réduites et devront s'inscrire en cohérence avec le PAVE (Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics) mis en en place par la commune de Château Thébaud.

ARTICLE 9 – Réglementation parasismique applicables aux bâtiments

Tout permis de construire déposé à partir du 1^{er} mai 2011 doit prendre en compte la nouvelle réglementation parasismique (décrets n°2010-1254 et n°2010-1255).

La commune de Château Thébaud est située en zone de sismicité de niveau d'aléa modéré (zone 3).

ARTICLE 10 - Définitions

a. - Hauteur maximale

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout de toiture.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence, tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

b. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....²

c. Annexe et construction principale

Une annexe est une construction non accolée à la construction principale et n'est pas considérée comme une pièce de vie.