

Département de Loire-Atlantique



Commune de CHAUMES-EN-RETZ
Commune déléguée de Chéméré

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4. Règlement Pages modifiées du règlement suite à la modification n° 1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 06/02/2021

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 24/06/2008	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18/02/2009
Révision n° 1 du P.L.U.	Arrêté par délibération du Conseil Municipal le 03/11/2015	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/06/2016
Modification n°1 du P.L.U.		Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/02/2021



Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÈME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65
Fax : 02-40-02-29-85

Février 2021

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les *orientations d'aménagement*.

Les informations écrites et / ou graphiques contenues le cas échéant dans les *orientations d'aménagement* précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension de constructions à usage industriel, agricole et artisanal à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 2°) de l'article 1AU 2,
- les plans d'eau,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de pylônes de tout type.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

Sur les zones humides délimitées sur le document graphique réglementaire (zonage), sont interdites toutes constructions, toute occupation ou utilisation du sol susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides.

Règlement du P.L.U.

**ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A
CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être admis sous condition :

1°) les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat et les milieux environnants sont autorisées soit dans le cadre 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, sous réserve que :

- . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (*cf. plans de zonage*),
- . leurs réalisations soient compatibles avec les orientations d'aménagement relatives à l'aménagement de ces secteurs (*cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.*),
- . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - secteur **1AU^{OA8}** : ce secteur devra compter au moins **50 logements 88 logements**,
 - secteur **1AU^{OA9}** : ce secteur devra compter au moins **37 logements**.

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de logements minimum à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de logements minimum à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

2°) Dans le secteur 1AU^{OA8}, une partie du programme de logements devra être affectée, au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'urbanisme, à la réalisation de logements dans des objectifs de mixité sociale dans les conditions suivantes :

- . le **secteur A défini par l'OAP du secteur 1AU^{OA8}** devra comprendre au minimum **20 % de logements locatifs sociaux**.
- . le **secteur B défini par l'OAP du secteur 1AU^{OA8}** devra comprendre au minimum **30 % de logements locatifs sociaux et 3 logements en accession sociale**, en compatibilité avec les orientations relatives à l'habitat (*cf. pièce n° 3 du P.L.U. – OA8*).

Dans le cas d'une urbanisation par tranche de la partie du secteur 1AU concerné, la part de logements affectée à des logements locatifs sociaux à réaliser sur la partie du secteur concerné, devra respecter, un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur arrondie **à la valeur inférieure** prise par défaut, calculée sur la base des pourcentages définis ci-dessus).

3°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition que :

- . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en secteur 1AU et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
- . ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager,
- . ils soient nécessaires à la réalisation de réserves incendie,
- . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général.

Règlement du P.L.U.

- 4°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES**3.1. Accès**

- 3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Voirie

- 3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres.
- 3.2.2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.2.3. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- 3.2.4. En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone en prévoyant des dimensions et des accès suffisants pour l'urbanisation future.
- 3.2.5. Cas des servitudes de passage : le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent article.

Desserte piétonnière et/ou cyclable

Les secteurs 1AU doivent être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables, conçus de telle manière qu'ils soient raccordés avec les cheminements environnants s'ils existent ou qu'ils puissent être prolongés sur des secteurs riverains.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.