

CHAPITRE 1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 N

Cette zone est partiellement ou totalement concernée par la présence de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions en article 1 N 2.

Article 1 N 2 : Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone :

Les abris de jardin à raison d'un abri par unité foncière ou unité de jardinage ;

Les aires de jeux et de sports, les constructions et installations sportives ;

Les équipements d'infrastructure et les constructions liées à la réalisation de ces équipements ;

En outre, dans le secteur 1 Na :

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la gérance, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage des bâtiments.

Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif, de restauration ou d'hébergement hôtelier en lien avec la vocation du château de Montaigu.

En outre, dans le secteur 1 Nh :

Les travaux confortatifs et les extensions d'une superficie inférieure ou égales à 25 % de la surface de plancher existante des constructions à usage principal d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 N 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès :

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

3.2 - Voirie :

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de plate-forme des voies à double sens : 9,50 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme des voies à sens unique : 7 mètres.

La largeur peut être inférieure pour des voies de desserte à très faible trafic automobile, en accord avec les services techniques de la commune et de la Communauté urbaine.

Un demi-tour présentant un rayon d'au moins 15 m doit être aménagé en fond d'impasse.

Article 1 N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement en conformité avec la réglementation en vigueur et dont les caractéristiques doivent être approuvées par le gestionnaire du réseau.

4.2 - Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation.

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées sans aucune stagnation, ni traitement préalable, dans le respect des caractéristiques du réseau d'assainissement (selon que celui-ci est unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif raccordé à un dispositif de traitement, ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est admis à condition que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec l'aptitude des sols à recevoir un tel système est obligatoire.

4.3 - Eaux pluviales :

Dans les zones du territoire communautaire favorables à l'infiltration des eaux pluviales, on procédera à l'infiltration des eaux pluviales.

Cependant, quand la nature du sol ne permet pas d'avoir recours à l'infiltration ou dans les zones du territoire communautaire défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, le rejet au réseau de collecte n'est autorisé qu'après stockage temporaire des eaux avant restitution à débit contrôlé.

Le débit de fuite autorisé est alors fonction de la zone de limitation des débits d'eaux pluviales où se situe le projet.

Pour les unités foncières inférieures à 2000 m², la limitation du débit d'eaux pluviales vers le réseau de collecte n'est pas obligatoire.

Le pétitionnaire doit cependant privilégier des techniques permettant de tendre vers le rejet zéro, à titre d'exemple :

- en choisissant l'infiltration des eaux pluviales (puits d'infiltration),
- par la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales (pour l'arrosage uniquement dans l'intérêt d'une restitution au milieu naturel),
- par l'utilisation de matériaux poreux ou de toitures végétalisées.

4.4. - Déchets :

Tout immeuble à usage collectif devra intégrer un local destiné au tri et à la collecte des ordures ménagères aisément accessible depuis l'espace public.

Article 1 N 5 : Caractéristiques des terrains

Dans les zones d'assainissement non collectif, le permis peut être refusé ou n'être accordé qu'à condition que l'unité foncière présente une superficie minimale de terrain compatible avec les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Article 1 N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies publiques ou privées où des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

A défaut de prescriptions graphiques, les constructions doivent être édifiées au minimum à 15 m de l'axe des voies automobiles publiques ou privées et 21 m de l'axe des routes départementales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 1 N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque des prescriptions sont portées au document graphique, les constructions doivent être implantées conformément à ces prescriptions.

La prescription n°8 impose d'implanter les constructions en limite ou retrait de la marge de recul.

Lorsqu'aucune prescription n'est portée au document graphique, à défaut d'être construit en limite séparative, toute construction doit observer un recul au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

Article 1 N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 1 N 9 : Emprise au sol

Un seul abri de jardin d'une emprise au sol maximum de 6 m² est admis par unité foncière ou unité de jardinage (dans le cas des jardins communaux).

Pas de prescription pour les autres types de construction.

Article 1 N 10 : Hauteur des constructions**10.1 – Règles générales :****Dans l'ensemble de la zone :**

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,80 m.

En outre, dans le secteur 1 Nh :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 8 m au faîtage mesurés par rapport au point le plus bas du polygone d'implantation.

10.2 – Exceptions :

Ces règles de hauteur maximale ne concernent ni les ouvrages de superstructure tel que cheminée et ouvrages techniques divers, ni les installations relatives à la production bioénergétique.

Article 1 N 11 : Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Article 1 N 12 : Stationnement des véhicules**Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs 1 Na et 1Nh :**

Le stationnement de tous véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Dans les secteurs 1 Na et 1 Nh :**12.1 - Extensions de constructions existantes :**

En cas d'extension, le nombre d'emplacements exigibles se calcule sur l'ensemble de la construction, déduction faite des emplacements déjà réalisés.

12.2 - Exceptions :

Toutefois, les normes de stationnement des alinéas suivants ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- restauration de bâtiments existants (sans création de nouveaux logements ou de surface de plancher nouvelle) ;
- extensions de bâtiments existants à la date de révision du PLU dont l'importance ne dépasse ni 25 % de la surface de plancher existante.

12.3 – Calcul du nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements exigible est arrondi :

- à l'unité inférieure lorsque la décimale est inférieure ou égale à 5 ;
- à l'unité supérieure lorsque la décimale est supérieure à 5.

NORMES APPLICABLES AUX AUTOMOBILES**12.4 - Normes générales :**

Pour les aires de stationnement comportant plus de trois emplacements, la superficie minimale à prendre en compte est de 25 m² par emplacement. Cette superficie comprend les

espaces de circulation et de manœuvre et chaque place doit avoir une largeur minimale de 2,50 m.

Des places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques selon les normes suivantes :

- CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- . 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX, SERVICES, COMMERCES :

- . 1 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

- IMMEUBLE COMPORTANT DES SALLES DE REUNIONS, DE SPECTACLES, DE CONFERENCES, ETC.:

- . 2 emplacements pour 10 places.

- HOTELS ET RESTAURANTS :

- . 1 emplacement pour 10 m² de surface de plancher salle de restaurant,
- . 7 emplacements pour 10 chambres d'hôtel.

- ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT :

- . 1 emplacement par classe pour les établissements du 1er degré,
- . 2 emplacements par classe pour les établissements du 2ème degré.

12.5 -

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle auxquelles ces constructions et installations sont le plus directement assimilables.

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

NORMES APPLICABLES AUX VÉLOS

12.6 – Normes générales :

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement est de 1,5 m² par emplacement. La surface du local affecté au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 3 m².

Des places de stationnement réservées aux véhicules à deux roues doivent être créées dans des locaux fermés et aménagés, aisément accessibles depuis les voies publiques selon les normes minimales suivantes :

- construction à usage d'habitat : 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement ;
- construction à usage de bureaux, d'administration et de professions libérales :

- aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
- à partir de 150 m² de surface de plancher, 1 emplacement pour chaque tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- construction à usage d'activités commerciales et artisanales :
 - aucun emplacement exigé pour une surface de plancher inférieure à 150 m²,
 - à partir de 150 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité ;
- construction à usage d'accueil du public (salle de réunion, de spectacle, etc.) : 3 emplacements pour 100 personnes comptées dans l'effectif admissible.
- établissement d'enseignement du 1^{er} degré : 2 emplacements par classe ;
- établissement d'enseignement du second degré : 6 emplacements par classe.
- construction à usage d'hôtellerie et de restauration :
 - 1 emplacement pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

12.7 - Cas particuliers :

Pour les cas particuliers, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux spécificités de l'activité.

Article 1 N 13 : Espaces libres et plantations

Pas de prescription.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pas de prescription.