TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MACHECOUL.

Il fixe, en application des articles R. 123-9 et R. 123-10 du Code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles législatifs du Code de l'urbanisme restent applicables et notamment :

- Article L. 111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- Article L. 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- Article R. 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R. 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Article R. 111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Article R. 111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :
a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
b) la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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 la moindre.

- Article R. 111-15 du Code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, par sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R. 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3ème alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme, "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence, et conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme, "doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent chapitre".

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, délimitées par des tiretés longs.

— — Limite de zone et de secteur.

ZONES URBAINES (U)	
Zone Ua	Secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Cette zone comprend un **secteur Uab** où la hauteur des constructions est limitée à du R+2 avec combles aménageables. Elle comprend également un **secteur Uac** où le changement de destination des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit. Elle comprend également un **secteur Uad** correspondant au quartier des Bancs.
Zones Ub	Zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services, d'activités urbaines et d'équipements collectifs sont autorisées. Elle comprend un **secteur Ubb** qui correspond aux lotissements du Cahouet et de la Gerbe de blé, et du secteur correspondant anciennement à la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Prises. Le C.O.S. est plus élevé afin de permettre l'extension des logements. Elle comprend également un **secteur Ubc** qui correspond aux lotissements de la Grande et de Richebourg. Les clôtures s'harmonisent avec celles des zones 1AUa et 1AUb.
Zone Uc	Zone constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance et les petites agglomérations situées en zone rurale. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
Zone Ue	Zone qui regroupe les activités économiques légères et les constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces. Cette zone comprend un **secteur Ues** réservé uniquement aux constructions à usage de services. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
Zone Uf	Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de service, de commerce et d'équipement. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Zone UL	Zone destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et de tourisme, ainsi que les campings caravanings et parcs résidentiels de loisirs. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
Zone Us	Zone réservée aux équipements collectifs (scolaires, sanitaires, médico-social, administratifs, sportifs, hôteliers, maisons de retraite, ….). Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Il existe un **secteur Usc**, destiné à la réalisation de constructions d'équipements collectifs ou d'intérêt général dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Richebourg-Sainte Croix. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

ZONES A URBANISER (AU)	
Zone 1AU	Zone non ou insuffisamment équipée, destinée à un habitat résidentiel, accompagnée de services et d'activités urbaines. Cette zone comprend deux secteurs propres à la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Richebourg-Sainte Croix, chacun faisant l'objet d'une orientation d'aménagement : ▪ Le **secteur 1AUa**, destiné à la réalisation de constructions à usage d'habitat et d'activités de services type activités libérales. ▪ Le **secteur 1AUb** est destiné à la réalisation de constructions à usage d'habitat dense. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs : - Le **sous-secteur 1AUba**, réservé à des opérations de locatifs en habitat individuel groupé ; - Le **sous-secteur 1AUbb**, réservé à l'habitat groupé, en accession ou location et aux constructions à usage d'activités de services type activités libérales.
Zone 1AUe	Zone non équipée ou insuffisamment équipée, future zone à vocation de services et de commerces. Cette zone comprend un **secteur 1AUes** réservé uniquement aux activités de services.
Zones 2AU	Zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Elle est inconstructible.

ZONES AGRICOLES (A)	
Zone A	Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Il existe un **secteur Ap** à vocation agricole situé sur des zones protégées où aucune construction n'est autorisée même agricole.

ZONES NATURELLES (N)	
Zones Nr	Zone constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés avec création de logements. Cette zone comprend deux secteurs : Un **secteur Nrs** constitué par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés avec <u>création d'un seul logement par bâtiment</u> reconnu d'intérêt architectural. Un **secteur Nrp** constitué par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, l'extension mesurée, les annexes et le changement de destination sont autorisés avec possibilité de <u>création de logements par bâtiment</u> à caractère patrimonial. Il est préconisé de prendre l'avis d'un architecte conseil. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
Zone Nf	La **zone Nf** est la zone naturelle à dominante forestière ou boisée, comprenant la forêt de Machecoul et les autres boisements les plus significatifs destinés à être protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de leur intérêt écologique et/ou paysager et en raison de leur intérêt sylvicole.
Zone Ns	Zone naturelle stricte du marais, du Falleron, du Tenu et d'autres cours d'eau ou secteurs humides, qui demande à être protégée en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend aussi certains terrains instables, inondables ou soumis à des risques de nuisances. Il existe un **secteur Nse**, dans lequel on autorise le centre d'enfouissement et tous les équipements liés au centre d'enfouissement.

2. De plus, le plan comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, qui font l'objet d'une liste en annexe et sont repérés sur les documents graphiques par des croisillons inclinés.

Emplacements reservés

3. Les documents graphiques comportent également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130-1 à 6 du Code de l'urbanisme, rappelées, s'il y a lieu, à l'article 13 de chaque chapitre. La représentation graphique en est un quadrillage semé de ronds.

Espace Boisé Classé

4. Les documents graphiques identifient des éléments de paysage à préserver et/ou à mettre en valeur au titre de l'alinéa 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage ainsi identifié par le présent P.L.U., et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.
Ils peuvent être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : RAPPEL : installations et travaux divers (articles R. 421-1 à R. 421-29 du Code de l'urbanisme)

- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles L 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : DEFINITIONS

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.
De plus, la création de sous-sol enterrés ou semi-enterrés est interdite dans le périmètre de la nappe phréatique.
Le niveau « 0 » du sol fini de la construction principale devra être au moins à 0 m 20 au dessus du niveau de l'axe de la chaussée finie de la voirie.

Extension mesurée des constructions :

L'extension mesurée ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. L'extension mesurée autorisée peut se dérouler par phases successives.

Surface de plancher :

Depuis le 1er mars 2012, la " surface de plancher " s'est substituée aux « surface hors oeuvre brute » (SHOB) et « surface hors oeuvre nette » (SHON) qui étaient utilisées depuis la loi d'orientation foncière de l967.

La surface de plancher de la construction correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont exclues de cette définition :

- les surfaces consacrées à l'isolation (intérieure ou extérieure) des constructions,

- les surfaces non-closes telles que des balcons et loggias.

Certaines surfaces pourront faire l'objet de déduction dans des conditions qui seront le cas échéant précisées par décret (exemples : vides et trémies, aires de stationnement, caves ou celliers, des combles, locaux techniques, part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation dans les immeubles collectifs).

Activités de service :

Sont considérées comme des activités de services, les bureaux, services financiers et bancaires, services d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire.

ARTICLE 6 : PERMIS DE DEMOLIR

Conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir dans la zone Ua, dans le périmètre des monuments historiques protégés modifié (PPM), ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.

ARTICLE 7 : ARCHEOLOGIE

En application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et l'article L. 521-1 et suivants du Code du Patrimoine, tout aménagement ou occupation du sol est soumis aux obligations relatives à l'archéologie préventive, ainsi qu'à l'article L. 112-7 du Code de la Construction.
Le non respect de ces textes est sanctionné, notamment, pas les dispositions de l'article L. 322-2 du Code pénal relatif aux crimes et délits contre ces biens.
De plus, selon l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, […], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 – 44 035 NANTES CEDEX 1 – Tél. 02 40 14 23 30).

ARTICLE 8 : RISQUES NATURELS PREVISIBLES

En application de l'article L. 562-1 du Code de l'environnement sur les risques naturels prévisibles, la commune est recensée dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant soumise aux aléas « inondations par les eaux superficielles » et « séisme ». Le risque « mouvement de terrain » devrait également figurer. Ainsi, elle est soumise aux dispositions du décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention des risques sismiques, complété par l'arrêté du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique.
La commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle par arrêtés du 16 mai 1983, 14 janvier 1992, 26 décembre 1995, 13 mars 1998 et 29 décembre 1999 en vue de l'indemnisation.

ARTICLE 9 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

ARTICLE 10 : LOI SUR LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992

Il a été procédé par arrêté préfectoral du 4 avril 2001 au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 117, RD 95, RD 13 et certaines voies communales). Celui-ci a donné lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.
En application des articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme, les périmètres de ces secteurs ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique qui y sont applicables figurent à titre informatif dans les annexes.

ARTICLE 11 : CUVES, RESERVOIRS ET CITERNES

Les cuves, réservoirs et citernes enterrés sont interdits dans le périmètre de la nappe phréatique sauf si ils sont liés à des équipements publics ou collectifs attachés à un ouvrage hydraulique.

ARTICLE 12 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport et de distribution d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, …. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.