



Commune de Sainte-Reine-de-Bretagne

Département de Loire-Atlantique

**DOCUMENT DE
CONCERTATION**

Révision allégée n°1 du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Pièce 3 - Règlement

Pages modifiées du règlement écrit
(dans le cadre de la révision allégée n° 1 du P.L.U.)

en bleu : ajout ou modification de dispositions

Procédure	Date d'approbation
Approbation du P.L.U	Conseil Municipal du 30/10/2013
Modification n°0.1 du P.L.U	Conseil Municipal du 11/05/2016
Modification n°0.2 du P.L.U	Conseil Municipal du 19/12/2018
Modification simplifiée n°0.3 du P.L.U	Conseil Municipal du 09/06/2021
Modification n°0.4 du P.L.U	<i>Engagée par arrêté municipal du</i>
Révision allégée n°1 du P.L.U	<i>Engagée par délibération du CM le 20/12/2023</i>

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* précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. *orientations d'aménagement et de programmation*).

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

Les secteurs à urbaniser ouverts à l'urbanisation sont désignés par un numéro qui suit leur dénomination (1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4) permettant de les identifier et de les distinguer les uns des autres.

Ces numéros ne font en aucun cas référence à un phasage ou à des ordres de priorité des extensions urbaines.

En secteurs concernés par des zones humides.

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions en vigueur du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'estuaire de la Loire.

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 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.

Règlement du P.L.U.

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les lotissements à usage d'activités,
- toute construction, installation, tout aménagement ne s'inscrivant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur ou d'un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur concerné.
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article 1AU 2,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les plans d'eau,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés 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 ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article 1AU 2 suivant.

**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 de manière secondaire celles à usage d'activités compatibles avec l'habitat, l'environnement, la salubrité, la sécurité du secteur, sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou 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 **1AU1** : ce secteur devra compter au moins 14 logements par hectare,
- secteur **1AU2** : au moins 14 logements par hectare,
- secteur **1AU3** : au moins 9 logements,

Dans le cas d'une urbanisation par tranche du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (**valeur prise par défaut**).

Règlement du P.L.U.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales 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.

- 2°) les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et rendus nécessaires 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,
 - . OU la réalisation de réserves incendie,
 - . OU des opérations ou travaux d'intérêt général,
 - . et à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un aménagement paysager.
- 3°) en secteur 1AU4, les travaux, affouillements et exhaussements de sol et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des espaces naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.
- 4°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 9 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- 5°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives),
- 6°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 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, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.
- 7°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction principale réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.
- 8°) la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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.

Est interdite la création d'accès directs routiers aux voies départementales.

Les nouveaux accès doivent respecter les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U.

En secteur 1AU3, la création d'accès est interdite sur une partie du linéaire de la rue du Docteur Laënnec proche de l'intersection avec la rue Louis Pasteur, tel qu'il est indiqué au document graphique du P.L.U. (cf. plan de zonage) conformément à la légende et aux orientations d'aménagement.

Règlement du P.L.U.**3.2. Voirie**

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.

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 et au ramassage des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie en impasse d'une longueur supérieure à 40 m devra comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les conditions de desserte des secteurs 1AU devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

En secteur 1AU3^{OA2}, la voie de desserte devra comprendre une emprise minimale de 8 m. L'aménagement du secteur doit permettre l'extension de la voirie de desserte vers le secteur 2AU^{OA2} riverain, comme cela est indiqué au document graphique du PLU (cf. zonage).

3.3. Cheminements piétonniers et/ou cyclables

Les secteurs 1AU devront être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et en respectant les orientations d'aménagement prévues pour les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n°3 "orientations d'aménagement et de programmation" du présent P.L.U.).

Les cheminements "doux" identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

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

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement**a) Eaux usées**

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Le branchement sera exécuté conformément aux réglementations adoptées par la municipalité qui pourra se substituer au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci pour l'exécution de cette prescription.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.