

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	p.4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	p.4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	p.7
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	p.8

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	p.9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	p.19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	p.28

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	p.36
--	------

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	p.44
--------------------------------------	------

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	p.53
--------------------------------------	------

ANNEXES

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE	p.62
--	------

PARTIE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-4, et R.123-4 à R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du Bourg d'Iré.

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

SONT ET DEMEURENT NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU :

A . LES ARTICLES R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, ET R.111-21 :

Qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

1 . Si les constructions sont de nature :

- A porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- A compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2) ;
- A 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 (article R.111-21).

2 . Si les constructions sont prévues sur des terrains exposés à des nuisances graves, dues notamment au bruit (article R.111-3-1).

B . L'ARTICLE R.111-4 :

1 . Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2 . Qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du paragraphe a/ ci-dessus.

3 . Qui régit les aires de stationnement, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration des logements locatifs aidés par l'Etat.

4 . Qui permet de limiter le nombre d'accès 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.

C. LES ARTICLES L.111-7 A L.111-10, L.123-6, L.311-2 ET L.313-2 (ALINEA 2) :

Qui permettent d'opposer un sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations :

1 . A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération d'utilité publique, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

2 . Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics 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 (article L.111-10).

3 . Qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (L.123-6).

4 . Intéressants une Zone d'Aménagement Concerté (article L.311-2).

5 . Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles inclus dans un périmètre de secteur sauvegardé, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur sauvegardé et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

D . L'ARTICLE R.111-14-2 :

Qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

E . L'ARTICLE L.421-4 :

Qui précise que « dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

F . L'ARTICLE L.421-5 :

Qui dispose que « lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

SE CONJUGUENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLU :

- Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'alinéa 2 de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, règlement de sécurité, établissements recevant du public, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et autres réglementations spécifiques.

- Le droit de préemption urbain.
- Le permis de démolir sur toute la commune.

SE SUPERPOSENT AUX DISPOSITIONS DU PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

S'AJOUTENT AUX DISPOSITIONS DU PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, etc.

RAPPEL :

Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.

Les défrichements sont soumis à déclaration, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Aux termes de la Loi du 27 septembre 1941, « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles Pays de la Loire, 1 rue Stanislas Baudry, BP 63 518, 44035 NANTES Cedex 1, téléphone : 02.40.14.23.00. Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal ». Tout projet portant sur les zones de saisine archéologique devra être soumis à l'avis préalable de la DRAC Pays de la Loire afin d'assurer la conservation de ces sites.

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Les rejets existants et prévus ainsi que tous travaux, implantation ou imperméabilisation ayant un impact sur la qualité et/ou le régime hydraulique des eaux doivent faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préfectorale conformément aux prescriptions des décrets n°93.742 et 93.743 pris en application de la loi sur l'eau.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce n°5 du dossier.

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

- UA Zone d'habitat de forte densité correspondant à la zone urbaine centrale :
 - UAa, secteur urbanisé raccordable à l'assainissement collectif dès sa mise en service.
- UB Zone d'habitat de moyenne densité correspondant aux quartiers résidentiels récents :
 - UBa, secteur raccordable à l'assainissement collectif dès sa mise en service.
 - UBb, secteur urbanisé mais peu équipé (assainissement autonome).
- UY Zone d'activité accueillant des établissements industriels, commerciaux et artisanaux.
- 2AU Zone à urbaniser à vocation d'habitat insuffisamment équipée.
- A Zone agricole.
- N Zone naturelle protégée :
 - Nh, secteur d'habitat diffus ;
 - NI, secteur correspondant aux installations sportives et de loisirs existants et à la création d'équipements publics collectifs de loisirs.
 - Ne, secteur correspondant à la station d'épuration.

Le document graphique fait en outre apparaître les différentes mentions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, et notamment :

- Les espaces boisés et espaces verts à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123-1.8° du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments remarquables identifiés à protéger en vertu de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme.

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 2, 3, 4 et 5 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 - Desserte par la 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 abords
- ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules
- ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et plantations
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du code de l'Urbanisme).