

Département de Loire-Atlantique



Commune de CHAUMES-EN-RETZ
Commune déléguée de Chéméré

Modification simplifiée n°1 du

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement

Pages modifiées du règlement suite modification simplifiée n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 28/03/2023

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 06/02/2020
Déclaration de projet n°1 et mise en compatibilité du P.L.U.		Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27/03/2021
Modification simplifiée n°1 du PLU		Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28/03/2023

Règlement du P.L.U.

6°) Dans les espaces à constructibilité limitée définis sur les documents graphiques conformément à leur légende (cf. plans de zonage), seuls les annexes aux constructions principales peuvent y être admises, à condition de respecter les règles définies aux articles suivants.

7°) Dans les secteurs Ub^{OA} concernés par des orientations d'aménagement, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les orientations d'aménagement spécifiques à chacun de ces secteurs, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**

Les opérations et constructions admises devront assurer la réalisation minimale de logements en compatibilité avec les orientations d'aménagement (cf. **pièce n° 3 du P.L.U.**).

8°) En secteur Ube^{OA4}, peuvent être admises :

- . la mise aux normes de bâtiments ou d'installations existants,
- . l'extension mesurée des bâtiments existants à condition qu'elle soit liée et nécessaire à des travaux de mise aux normes.

9°) En secteur Ube^{OA7}, peuvent être admises :

- . la mise aux normes de bâtiments ou d'installations existants, .
- l'extension mesurée des bâtiments existants.

10°) En secteur Ubm, les constructions principales sont admises à moins de 30 m de la limite d'emprise de la voie publique desservant l'unité foncière concernée.

Seules sont admises dans les espaces situés à plus de 30 m de la limite d'emprise de la voie publique desservant l'unité foncière concernée, l'extension et les annexes des constructions principales à condition qu'elles ne s'accompagnent pas de la création de logement nouveau.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Dans le cas de la desserte d'une à ~~deux~~ quatre habitation(s) édifiée(s) à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique*, la largeur de la chaussée à double sens desservant ces nouvelles habitations ne peut être inférieure à **4 m**.

Règlement du P.L.U.

~~Dans le cas de la desserte de trois à cinq habitations édifiées à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique*, la largeur de la chaussée à double sens desservant ces nouvelles habitations ne peut être inférieure à 5 m.~~

Dans le cas de la desserte ~~de plus de~~ **d'au moins** cinq habitations édifiées à l'arrière de construction(s) existante(s) par rapport à la voie publique*, la largeur de la chaussée à double sens desservant ces nouvelles habitations ne peut être inférieure à **8m 6 m**, et la largeur de la chaussée à sens unique desservant ces nouvelles habitations ne peut être inférieure à **4m**.

* **Rappel** : au sens du présent règlement, une voie privée ouverte à la circulation publique est assimilée à une voie publique (cf. article 7 des **dispositions générales** du règlement).

3.6. Les voies en impasse desservant plusieurs habitations doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.7. Desserte piétonnière et/ou cyclable

Les opérations ou permis permettant la réalisation d'au moins 4 logements 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.

ARTICLE Ub 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 en vigueur.

II. Assainissement :**4.2.1. - Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2. - Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique du sol évaluant ses qualités d'aptitude à l'épuration et à l'infiltration des rejets. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée à un réseau d'assainissement collectif quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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.