

**TITRE I****DISPOSITIONS GENERALES****ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT ETIENNE DE MER MORTE.

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 : DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC****▶ 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 importance ou 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. 111-15**

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, 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.

**ARTICLE 3 : 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 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 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'autorisation 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. 111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

▶ Article R. 111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

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 3<sup>ème</sup> 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 visée à l'alinéa premier, 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. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme fixe la légende des différentes servitudes d'utilité publique figurant sur la liste mentionnée à l'alinéa précédent".

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

**ARTICLE 4 : 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	<p>C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. C'est une zone d'architecture traditionnelle à caractère rural dans laquelle il convient de prendre en compte la préservation du patrimoine bâti.</p> <p>Elle comprend également un <b>secteur Uac</b> où le changement de destination des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit.</p> <p>Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.</p>
Zones Ub	<p>Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat principalement de type pavillonnaire dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations commerciales, de services et d'activités artisanales sont autorisées. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.</p>
Zone Ue	<p>La zone Ue est une zone réservée aux équipements publics (scolaires, sanitaires, médico-sociaux, administratifs, sportifs, maisons de retraite, ...).</p> <p>Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.</p>
Zone Uf	<p>Il s'agit d'une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de service ou de bureaux, de commerces et d'entrepôts, ainsi que les constructions à usage hôtelier.</p> <p>Les équipements existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.</p>

ZONES A URBANISER (AU)	
Zone 1AU	<p>Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, non équipée ou insuffisamment équipée et destinée à l'habitat éventuellement accompagné de services et d'activités urbaines.</p> <p>L'urbanisation devra se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture.</p> <p>A cet effet, un schéma d'organisation de l'ensemble du secteur devra permettre de vérifier la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...). Ce schéma sera accompagné d'un rapport exposant le parti d'aménagement adopté et les conditions d'intégration du projet dans le site.</p> <p>Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par opérations successives coordonnées.</p> <p>Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.</p>
Zone 2AU	<p>La zone 2AU, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant urbanisation.</p>

ZONE AGRICOLE (A)	
Zone A	<p>La zone A est une 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. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone, à l'exception de certaines d'entre elles indiquées à l'article A2.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un <b>secteur Ai</b> à vocation agricole où aucune construction n'est autorisée même agricole, destiné à l'urbanisation future de la commune.</li> <li>- un <b>secteur Ap</b> à vocation agricole situé sur des zones protégées où aucune construction n'est autorisée même agricole.</li> </ul>

ZONES NATURELLES (N)	
Zone Nh1	<p>Le secteur Nh1 est constitué par les écarts et les hameaux constructibles situés en zone rurale.</p> <p>Les habitants des constructions nouvelles doivent s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur.)</p>
Zone Nh2	<p>Le secteur Nh2 est constitué par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, la réfection, l'extension de l'existant et le changement de destination sont autorisés.</p> <p>Les habitants doivent s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles (sauf si ces inconvénients sont dus à un non-respect de la réglementation en vigueur).</p>

Zone NL	Le secteur NL est compris dans une zone naturelle destinée à accueillir les activités et équipements légers de loisirs, d'accueil du public et d'aires de jeux.
Zone Ns	La zone Ns comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage ; elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances. C'est un secteur naturel, protégé des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère de la zone.  Elle comprend un <b>secteur Nse</b> où est implantée la station d'épuration.



Emplacements réservés

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 dans le règlement et sur le zonage, et sont repérés sur les documents graphiques par des croisillons inclinés.

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 secteurs de « points de vues » à préserver, identifiés dans le cadre de l'analyse paysagère du territoire communal sont représentés sur le plan de zonage par un cône de vue.

5. Les emprises maximales de construction sont représentées sur le plan de zonage par une trame grisée et un tireté fin (zone non aedificandi).

#### **ARTICLE 5 : RAPPEL**

- ❑ Sont soumises au permis de construire les constructions visées aux articles L.421-1 et R.421-1 du Code de l'urbanisme.
- ❑ Sont soumises au permis d'aménager les opérations visées à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme.
- ❑ Sont soumises à déclaration préalable les constructions, installations et aménagements visés aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- ❑ Sont soumises au permis de démolir les constructions visées à l'article R.421-28 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

#### **ARTICLE 7 : ZONE DE BRUIT**

Il a été procédé par arrêté préfectoral du 19 mai 1999 au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 13). 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'isollements acoustiques qui y sont applicables figurent à titre informatif dans les annexes, de même que la référence à l'arrêté ci-dessous.

#### **ARTICLE 8 : ARCHEOLOGIE**

Sur l'ensemble du territoire du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales, la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du Livre VI du Code du Patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la Loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

En terme financier, il importe de savoir que la Loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été récemment modifié par la Loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine. Les orientations des documents du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales devront donc tenir compte aussi bien de l'existence des entités archéologiques (EA) recensées sur le périmètre mais aussi de certaines dispositions du Livre V du Code du patrimoine et du décret n° 2004-490 modifié lors de la définition des orientations d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les entités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des « zones de saisine archéologiques », des servitudes administratives, au

sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du Code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme « zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation » (Code du patrimoine, art. L. 522-5).

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que les articles 69 et 70 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 indiquent que, dans le cadre de la carte archéologique nationale, *des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique peuvent être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux* (alinéa 1 de l'article 69). En l'occurrence, il s'agit de permettre aux autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, de pouvoir saisir le préfet de région pour d'éventuelles prescriptions archéologiques dont elles ont eu connaissance. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles contenant une ou des entités archéologiques, la commune peut faire parvenir au Service régional de l'archéologie (DRAC des Pays de la Loire) les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 9 : RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

La commune a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle le 29 décembre 1999 pour inondations et coulées de boue consécutives aux intempéries des 26 et 27 décembre 1999.

La commune est concernée par le risque sismique. Ce risque est traité et cartographie dans le dossier communal synthétique notifié à la commune le 7 juin 2005.

#### **ARTICLE 10 : PERMIS DE DEMOLIR**

En application des articles R. 421-28 et L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué dans toutes les zones.

#### **ARTICLE 11 : 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 12 : LES CLOTURES**

Le Conseil Municipal a décidé dans sa délibération du 23 octobre 2007, de soumettre sur la commune les clôtures à déclaration préalable à compte du 1er octobre 2007.

#### **ARTICLE 13 : OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

**ARTICLE 14 : DEFINITIONS**

- L'annexe : Sur une même unité foncière, tout bâtiment lié à une construction principale et qui n'est pas essentiel à sa stabilité. Bâtiment accessoire du bâtiment principal. La dépendance est un synonyme de l'annexe.

- La véranda : c'est un volume secondaire au volume principal représentant 1/3 maximum de la surface plancher de la surface du bâtiment existant avant travaux. Une véranda est un volume indépendant et non chauffé.

- La notion de « pièces d'origine » : Cette notion est attachée au patrimoine bâti ancien. La restauration ou réhabilitation doit être faite dans l'esprit du concept architectural de sa création d'origine, c'est à dire en utilisant les matériaux similaires à ceux à l'origine de la construction (bois, enduits à la chaux, ferronnerie, briquette, pierre de taille, tuiles...). Il s'agit de privilégier la conservation et la mise en valeur des particularismes architecturaux qui font l'originalité et la qualité de la construction.

- La surface de plancher : La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

- Un accès : Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès.

- Emprises publiques ou voies : Les emprises publiques ou voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises ... à l'exclusion des espaces verts et des voies ferrées et des voies fluviales.