

# **TITRE 1**

-

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

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

## **Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.**

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

**b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du P.L.U. "tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat",
- les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Retz, approuvé le 28 juin 2013, avec lesquelles le plan local d'urbanisme de Geneston doit être compatible,
- les dispositions du S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu approuvé par arrêté préfectoral du 5 mars 2002,
- les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial (S.D.A.P.),
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application dont le décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 relatif aux estuaires,
- les dispositions de la "Loi sur l'eau" du 3 janvier 1992, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, intégrées au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 juillet 1999, modifiée le 5 janvier 2006,
- les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, loi dite "Grenelle 2 de l'environnement", portant engagement national pour l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
- les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi 'ALUR',
- la D.T.A. (directive territoriale d'aménagement) de l'estuaire de la Loire, approuvée par décret n° 2006-884 du 17 juillet 2006,
- les dispositions de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,

**c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre du 2° de l'article L 123-1-5-III du Code de l'Urbanisme.
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition de tout ou partie des constructions est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**Article 3 - Prise en compte des risques pour les constructions**

▪ **Réglementation parasismique lié au risque sismique** (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

La commune de Geneston est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone **d'aléa modéré**. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr). Il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

▪ **Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles** (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

#### Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

**a) Les zones urbaines dites "zones U"**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendues constructibles.

**c) Les zones agricoles dites "zones A"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

**d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### Article 5 - Adaptations mineures

- . *En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme*, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.
- . Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- . *En application des dispositions de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme*, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

## Article 6 - Possibilités de dérogation aux articles 6 et 7 du règlement des zones dans le cadre de la maîtrise de l'énergie

- Dans le respect du Code Civil, des dérogations aux règles définies aux articles 6 et 7 des zones peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables (à l'exception toutefois des éoliennes, dont l'implantation devra respecter les dispositions des articles 6 et 7 des différentes zones), sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

## Article 7 - Définitions

### – Unité foncière

- \* Unité foncière : au sens du présent règlement, l'unité foncière désigne la parcelle ou plusieurs parcelles jointives regroupées en une même propriété. L'unité foncière recevant la construction principale correspond donc au terrain accueillant la construction principale, pouvant englober les parcelles attenantes faisant partie de la même propriété.

### – Constructions principales, annexes

- \* Construction principale : elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes \*, selon la vocation du site.

Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes (voir ci-après).

Sur une parcelle à vocation d'activités économiques, la construction principale (ou bâtiment principal) désigne la construction abritant l'activité principale, à distinguer des locaux annexes.

- \* Annexe : Une annexe est une construction secondaire, située sur la même unité foncière que la construction principale mais non accolée, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Pour une parcelle recevant une construction à usage d'habitation, ce bâtiment annexe n'est pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo \*, piscine, atelier, remise, ...).
- \* Abri de jardin : édicule ou annexe de la construction principale, destinée à abriter le matériel ou des matériaux nécessaires à l'entretien et à la culture des jardins, potagers ou autres espaces verts à des fins domestiques.

### – Destination des constructions

L'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme précise les neuf catégories de destinations qui peuvent conduire à des règles différenciées dans le PLU, à savoir : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.

Il est précisé que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Ces destinations sont explicitées ci-dessous de manière à préciser le sens donné à chacune d'elle dans le présent règlement.

- \* Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services. Les gîtes ou chambres d'hôtes sont considérés comme des habitations.

- \* Hébergement hôtelier : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidence de tourisme définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.
- \* Bureaux : Cette destination « bureaux », comprend les locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des activités, des fonctions telles que : direction, gestion, études, ingénierie, informatique, recherche, développement. Les professions libérales (avocats, vétérinaires, médecins, dentistes...) sont classées dans cette catégorie dans le règlement du PLU.
- \* Commerce : La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale. L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante.
- \* Industrie : La destination « industrie » comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale.  
  
Cette activité nécessite la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.
- \* Artisanat : La destination « artisanat » regroupe « l'ensemble des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale. Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale.
- \* Entrepôt : Est considéré comme un entrepôt, les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et matériaux. Sont rattachés à cette destination, tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- \* Exploitation agricole : Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.

— **Accès** (article 3 de chaque zone)

- \* Accès : la notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. L'accès fait référence au linéaire d'interface entre l'unité foncière et la voie\* permettant l'accès par les véhicules à cette unité foncière.

— **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

- \* Voies : Au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), assurant la desserte d'au moins 2 constructions principales.

Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

S'il est prévu un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie ou aménagement d'un espace public, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

- \* Alignement : au sens du présent règlement, la limite entre la voie ou la place publique et l'espace privatif est aussi appelé "alignement".

**Remarque :** les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

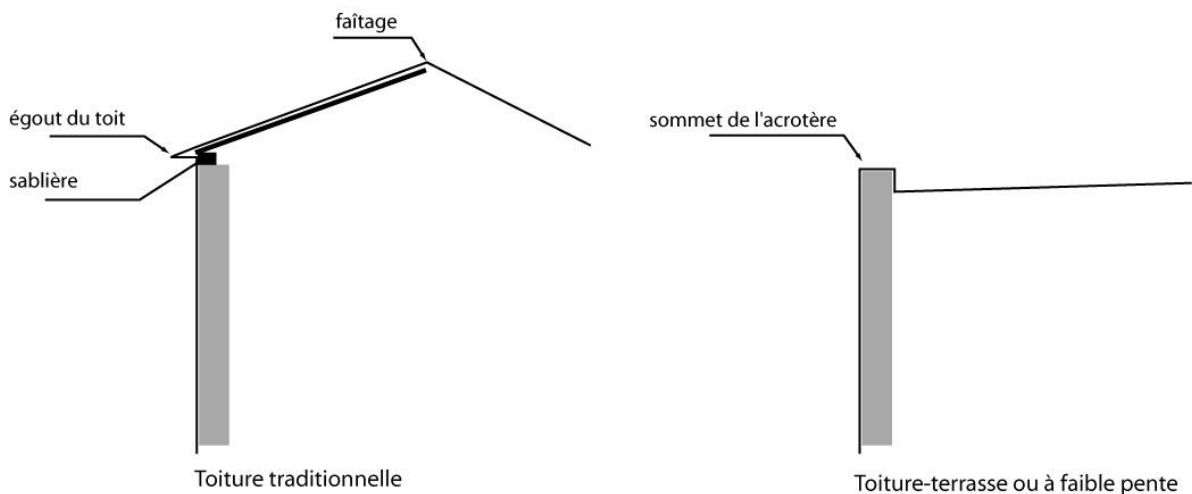
- \* Cheminements "doux" : Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux chemins, pistes réalisés "en site propre" (indépendants de la voirie publique destinée à la circulation routière) réservés aux piétons et/ou aux cycles.
- \* Emprises publiques : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces publics ou privés destinés à une fréquentation publique tels que jardins publics, aires de stationnement, places, squares et communs, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...

- **Hauteur maximale** (article 10 de chaque zone et hauteur des clôtures définies à l'article 11)

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

L'article 10 du règlement de chaque zone peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faitage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.



Les dispositions des articles 10 du présent règlement ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

- **Notions de 'secteurs situées en agglomération' ou 'hors agglomération'** (article 6 de chaque zone)  
Le caractère aggloméré de la zone s'entend aux espaces compris dans des sections délimitées par des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

## **Article 8 - Densité**

### **I. Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction s'entend comme 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 murs du bâtiment.

Art. R.112-2 du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

### **II. Emprise au sol**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **III. Reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis** (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



**Article 9 - Travaux, installations et aménagements divers  
(articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme)**

Les travaux; installations et aménagements divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R. 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

\*\*\*\*\*

**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'alinéa 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme 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.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 2° de l'article L.123-1-5-III du Code de l'urbanisme.

**Article 10 - Ouvrages spécifiques**

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 d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

**Article 11 - Patrimoine archéologique**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine

- **Article L 112-7 du Code de la construction et de l'habitation**

“ Conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou 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 qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.”

- **Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §:** « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont

susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme** : "le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 12 - Espaces boisés

### ■ Les espaces boisés classés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux *articles L 311-1 et suivants du Code Forestier*.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés.

### ■ Les boisements inventoriés et préservés au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme (cf. plan des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire.

Leur suppression pourra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent ou d'une surface équivalente d'essences locales, devant être réalisée de préférence au sein de secteurs classés en zone naturelle (N) ou de secteurs agricoles constitutifs des continuités écologiques.

Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir annexe 1 sur les essences locales).

- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## Article 13 - Zones humides

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Logne, Boulogne, Ognon et Lac de GrandLieu en vigueur.

Le P.L.U. doit respecter les dispositions précisées par le S.A.G.E. relatives aux zones humides.

*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 du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. en vigueur.

#### **Article 14 - Rappels de procédure**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
  - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit ou un site classé,
  - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 2° de l'article L. 123 1-5-III du Code de l'urbanisme,
  - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme :
  - . dans le champ de visibilité d'un monument historique,
  - . au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, pour les constructions identifiées comme devant être protégées ou celles situées dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à leur légende.
- 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'alinéa 2° de l'article L 123-1-5-III 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 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
  - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
  - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> est soumis à déclaration préalable.

#### **Article 15 - Divisions foncières (art. R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme)**

L'article R 123-10-1 précise que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement de la commune de Geneston prévoit que l'appréciation et le respect des règles s'opérera bien à l'échelle de chaque terrain issu de la division, sauf dispositions contraires qui seraient précisées par le règlement d'une zone.