

*Département de la DRÔME*

Commune de  
**CHATUZANGE-LE-  
GOUBET**

**Plan  
Local  
d'Urbanisme**

**3a – Règlement - Pièces écrites**

<b>PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION</b>	<b>ARRET DU PROJET DE REVISION</b>	<b>APPROBATION</b>
<b>5 février 2002</b>	<b>17 avril 2012</b>	<b>20 novembre 2012</b>

# S O M M A I R E

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	7
Article 1 - Champ d'Application Territorial .....	9
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols.....	9
Article 3 - Division du territoire en zones.....	10
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles .....	10
Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol.....	11
Article 6 – Règles applicables aux secteurs de carrières.....	11
Article 7 – Droit de préemption urbain : .....	12
Article 8 – Zones de bruit : .....	12
Article 9 – Zones inondables : .....	12
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua .....	15
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc .....	21
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud .....	29
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	37
Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf.....	45
Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	51
TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	57
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	59
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUag.....	73
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUai.....	79
TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	85
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	87
TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....	93
Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	95
TITRE VI –aspect extérieur des constructions (article 11).....	103
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	105
TITRE VII –annexes.....	109
DÉFINITIONS DE BASE.....	111



## Table des matières

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	7
Article 1 - Champ d'Application Territorial .....	9
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols.....	9
Article 3 - Division du territoire en zones .....	10
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles .....	10
Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol.....	11
Article 6 – Règles applicables aux secteurs de carrières.....	11
Article 7 – Droit de préemption urbain : .....	12
Article 8 – Zones de bruit : .....	12
Article 9 – Zones inondables : .....	12
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	13
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua .....	15
Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	16
Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises .....	16
Article Ua 3 - Accès et voirie .....	17
Article Ua 4 - Desserte par les réseaux.....	18
Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains .....	18
Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	19
Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	19
Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	19
Article Ua 9 - Emprise au sol .....	19
Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions.....	19
Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	19
Article Ua 12 - Stationnement .....	20
Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations .....	20
Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	20
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc .....	21
Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	22
Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises .....	22
Article Uc 3 - Accès et voirie .....	23
Article Uc 4 - Desserte par les réseaux.....	24
Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains .....	25
Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	25
Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	25
Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	25
Article Uc 9 - Emprise au sol .....	26
Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions.....	26
Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	26
Article Uc 12 - Stationnement .....	26
Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations .....	26
Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	27
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud .....	29
Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	30
Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol admises .....	30
Article Ud 3 - Accès et voirie .....	33
Article Ud 4 - Desserte par les réseaux .....	33
Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains .....	34
Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	34
Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	35
Article Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	35
Article Ud 9 - Emprise au sol .....	35
Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions .....	35
Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	35

Article Ud 12 - Stationnement.....	35
Article Ud 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	36
Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	36
<b>Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....</b>	<b>37</b>
Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	38
Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises.....	38
Article Ue 3 - Accès et voirie.....	40
Article Ue 4 - Desserte par les réseaux.....	41
Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains.....	42
Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	42
Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	42
Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	43
Article Ue 9 - Emprise au sol.....	43
Article Ue 10 - Hauteur.....	43
Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	43
Article Ue 12 - Stationnement.....	43
Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations.....	43
Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	44
<b>Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf.....</b>	<b>45</b>
Article Uf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	46
Article Uf 2 - Occupations et utilisations du sol admises.....	46
Article Uf 3 - Accès et voirie.....	47
Article Uf 4 - Desserte par les réseaux.....	47
Article Uf 5 - Caractéristiques des terrains.....	48
Article Uf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	48
Article Uf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	48
Article Uf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	48
Article Uf 9 - Emprise au sol.....	48
Article Uf 10 - Hauteur.....	48
Article Uf 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	48
Article Uf 12 - Stationnement.....	48
Article Uf 13 - Espaces libres – Plantations.....	48
Article Uf 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	49
<b>Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....</b>	<b>51</b>
Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	52
Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises.....	52
Article Ui 3 - Accès et voirie.....	53
Article Ui 4 - Desserte par les réseaux.....	54
Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains.....	54
Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	54
Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	54
Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	55
Article Ui 9 - Emprise au sol.....	55
Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions.....	55
Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	55
Article Ui 12 - Stationnement.....	55
Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	56
Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	56
<b>TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>57</b>
<b>Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....</b>	<b>59</b>
Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	60
Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises.....	60
Article AU 3 - Accès et voirie.....	61
Article AU 4 - Desserte par les réseaux.....	61
Article AU 5 - Caractéristiques des terrains.....	62
Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	62
Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	62
Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	63
Article AU 9 - Emprise au sol.....	63
Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions.....	63

Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	63
Article AU 12 - Stationnement.....	63
Article AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations.....	63
Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	63
<b>Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.....</b>	<b>65</b>
Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	66
Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises.....	66
Article AUa 3 - Accès et voirie.....	68
Article AUa 4 - Desserte par les réseaux.....	69
Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains.....	70
Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	70
Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	70
Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	70
Article AUa 9 - Emprise au sol.....	70
Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions.....	70
Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	71
Article AUa 12 - Stationnement.....	71
Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	71
Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	71
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUag.....</b>	<b>73</b>
Article AUag 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	74
Article AUag 2 - Occupations et utilisations du sol admises.....	74
Article AUag 3 - Accès et voirie.....	75
Article AUag 4 - Desserte par les réseaux.....	75
Article AUag 5 - Caractéristiques des terrains.....	75
Article AUag 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	76
Article AUag 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	76
Article AUag 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	76
Article AUag 9 - Emprise au sol.....	76
Article AUag 10 - Hauteur maximum des constructions.....	77
Article AUag 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	77
Article AUag 12 - Stationnement.....	77
Article AUag 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	77
Article AUag 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	77
<b>Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUai.....</b>	<b>79</b>
Article AUai 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	80
Article AUai 2 - Occupations et utilisations du sol admises.....	80
Article AUai 3 - Accès et voirie.....	81
Article AUai 4 - Desserte par les réseaux.....	82
Article AUai 5 - Caractéristiques des terrains.....	82
Article AUai 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	82
Article AUai 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	83
Article AUai 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	83
Article AUai 9 - Emprise au sol.....	83
Article AUai 10 - Hauteur maximum des constructions.....	83
Article AUai 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	83
Article AUai 12 - Stationnement.....	83
Article AUai 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	84
Article AUai 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	84
<b>TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>85</b>
<b>Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>87</b>
Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	88
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises.....	88
Article A 3 - Accès et voirie.....	89
Article A 4 - Desserte par les réseaux.....	90
Article A 5 - Caractéristiques des terrains.....	90
Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	91
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	91
Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	91
Article A 9 - Emprise au sol.....	91

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions .....	91
Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	92
Article A 12 - Stationnement.....	92
Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	92
Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	92
<b>TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....</b>	<b>93</b>
<i>Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</i>	<i>95</i>
Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites .....	96
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises .....	96
Article N 3 - Accès et voirie.....	99
Article N 4 - Desserte par les réseaux .....	100
Article N 5 - Caractéristiques des terrains .....	101
Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	101
Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	101
Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	101
Article N 9 - Emprise au sol .....	101
Article N 10 - Hauteur maximum des constructions .....	101
Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords.....	102
Article N 12 – Stationnement .....	102
Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations.....	102
Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.....	102
<b>TITRE VI –aspect extérieur des constructions (article 11) .....</b>	<b>103</b>
<b>ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>105</b>
<b>TITRE VII –annexes .....</b>	<b>109</b>
<b>DÉFINITIONS DE BASE .....</b>	<b>111</b>

# **TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES**





Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles L123.1 et R123.1 et aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1 - Champ d'Application Territorial**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHATUZANGE LE GOUBET.

Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1 –A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-3 (alinéas 3 et 4), L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.
  - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
  - Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11-1 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
  - Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
  - Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- 2 – La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et le décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

#### **Zones urbaines**

**Zones U** dites zones urbaines déjà urbanisées, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Eventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'urbanisme.

#### **Zones à urbaniser**

**Zones AU**, dites zones à urbaniser, qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elles comportent les secteurs AUa urbanisables à court terme.

#### **Zones agricoles**

**Zones A** dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### **Zones naturelles et forestières**

**Zones N**, dites zones naturelles et forestières, équipées 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.

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Des alignements d'arbres et de haies soumis aux articles L123-1 (7) et L 442-2 du code de l'urbanisme au titre des installations et travaux divers.

### **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

**Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol**

- 1) Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- 3) Les démolitions sont soumises au permis de démolir :
  - dans les communes de plus de 10 000 habitants,
  - et pour les communes de moins de 10 000 habitants :
    - . dans les périmètres de protection des monuments historiques,
    - . dans les périmètres de protection d'une ZPPAUP
- 4) Dans les espaces boisés classés :
  - . les demandes de défrichement sont irrecevables,
  - . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- 5) Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.
- 6) Éléments du paysage à protéger :

En référence à l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection." A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application de l'article L442-4 du Code de l'urbanisme qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux détruisant un élément du paysage identifié.

Sur la commune de Chatuzange le Goubet, des alignements "d'éléments du paysage à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants.

**Article 6 – Règles applicables aux secteurs de carrières**

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière et dans le respect des règles propres à la zone N, sont autorisés les carrières, ainsi que les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques directement liés à l'exploitation de carrières, à condition :

- Que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des tranches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère et/ou agricole du site après exploitation.
- Qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances pour l'habitat, les constructions environnantes et les activités agricoles.

### **Article 7 – Droit de préemption urbain :**

Le droit de préemption urbain s'applique sur la commune pour les zones U et AU

### **Article 8 – Zones de bruit :**

La commune est concernée par des zones de bruit aux abords des voies bruyantes suivantes :

- l'autoroute A49
- la route départementale 2532 (ex RN 532)
- la route nationale 92 A (pont des Allobroges)

### **Article 9 – Zones inondables :**

Les études d'inondabilité du Charlieu réalisées en novembre 2011 (GEO+ environnement) et complétées en juin 2012 (Alp'Géorisques) ont permis d'établir une cartographie des risques transmise par les services de l'Etat en août 2012. Cette cartographie définit dans le secteur de Grand-Champ une zone rouge inconstructible, une zone bleue constructible sous construction et une zone bleue hachurée correspondant à un secteur de ruissellement au-delà des limites de l'étude Alp'Géorisques. Ces 3 zones de risques sont reportées sur le document graphique du règlement sous forme de trames spécifiques, soumis à prescriptions particulières détaillées dans le règlement de chacune des zones concernées.

La cote de référence est fixée, dans la zone rouge à 1 m, dans la zone bleue à 0,50 m et dans la zone bleue hachurée à 0,30 m.

Par ailleurs, le document synthétique des risques définit les zones exposées à un risque d'inondation qui sont reportées par une trame sur le plan de zonage.

Il conviendra de respecter les dispositions propres à chaque zone auxquelles s'appliquent les dispositions spécifiques précisée ci-après.

Les équipements publics sont interdits dans les secteurs soumis aux risques d'inondations.

Toute nouvelle construction est interdite dans les secteurs soumis aux risques d'inondations.

# **TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine correspondant aux parties centrales anciennes bâties en ordre continu, dans lesquelles la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels, services) et aux activités artisanales.**



## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Ua 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes
- 7- Les éoliennes.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000° et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues à l'article Ua2.

### **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1. Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de service
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes « définitions de base » dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur.
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, seules sont autorisées les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> des constructions existantes avec détermination de la cote du 1<sup>er</sup> plancher utile en fonction des caractéristiques hydrauliques, de la topographie et de la géologie locale.

En outre, **dans les secteurs soumis à l'article L.123-1-5 16°** (repérés aux documents graphiques par une trame particulière), tout projet de plus de 2 logements devra comporter au moins 30% de logements sociaux.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ua 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible
- 2) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3) En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie.
- 4) 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 5) Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **VOIRIE :**

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles

doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avec un rayon de 11m
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements, et d'ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

## **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

### ***1 - Eau :***

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***2 - Assainissement :***

#### ***Eaux usées :***

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### ***Eaux pluviales :***

Lorsqu'il existe un réseau public séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur, notamment des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, doivent obligatoirement être de type séparatif.

### ***3 - Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

## **Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications contraires portées au plan, une façade au moins des constructions doit être édifiée à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.

Toutefois les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

Les aménagements de bâtiments existants, les reconstructions de bâtiments existants, les constructions d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

## **Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement des voies publiques, les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites séparatives.

Au-delà de la bande de 15 mètres précitée, les constructions peuvent s'implanter sur une au moins des limites séparatives ou en recul. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 4 mètres.

## **Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Ua 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage est limitée à 14m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ua 12 - Stationnement**

- 1) Des aires de stationnement sont exigées pour les constructions à usage d'habitation à raison de :
  - 1 emplacement minimum par logement d'une surface inférieure à 80m<sup>2</sup>, majoré d'un emplacement tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- 2) Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible, sinon ils seront remplacés en quantité équivalente.
- 2) La surface non bâtie des parcelles privées doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 %.
- 3) Les aires de stationnement peuvent comporter des plantations.
- 4) Dans les lotissements ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces communs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces communs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée.

## **Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine résidentielle mixte, d'habitations collectives ou individuelles, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels, services) et aux activités artisanales.**

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 – Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Uc 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - industriel
  - agricole
  - d'entrepôt
  - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000° et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues à l'article Ua2.

### **Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de service.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical et scolaire.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes « définitions de base » dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur.
- Les constructions à usage d'activité artisanale, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, seules sont autorisées les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> des constructions existantes avec détermination de la cote du 1<sup>er</sup> plancher utile en fonction des caractéristiques hydrauliques, de la topographie et de la géologie locale.

En outre, **dans les secteurs soumis à l'article L.123-1-5 16°** (repérés aux documents graphiques par une trame particulière), tout projet de plus de 2 logements devra comporter au moins 30% de logements sociaux.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Uc 3 - Accès et voirie**

#### ACCES :

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- En bordure des voies publiques, le niveau des seuils d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie.
- 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à ne pas gêner les usagers du domaine public.



## VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avec un rayon de 11 m.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements et des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

## **Article Uc 4 - Desserte par les réseaux**

### ***1 - Eau :***

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***2 - Assainissement :***

#### ***Eaux usées :***

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### ***Eaux pluviales :***

Lorsqu'il existe un réseau public séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur, notamment des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

### ***3 – Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

## **Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur
- soit avec un retrait minimum de 5 M par rapport à l'alignement actuel ou futur

Les piscines pourront s'implanter à 1m de recul depuis l'alignement.

L'aménagement de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Il n'est pas imposé de distance de recul pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC cabinet téléphonique, poste de transformation EDF, abri voyageurs...), pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, l'implantation ne pourra être admise que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement des voies publiques, les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites séparatives.
- Au-delà de la bande de 15 mètres précitée, les constructions peuvent s'implanter sur une au moins des limites séparatives ou en recul. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 4 mètres.
- Toutefois cette largeur peut être réduite à 2,50 mètres minimum, lorsque la façade de la construction qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie nécessaire à l'éclairage des pièces habitables.
- Concernant l'aménagement de piscines de plein air : celles-ci pourront venir s'implanter jusqu'à 1m de la limite séparative.

## **Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Uc 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions**

(Se référer à la définition de la hauteur : Annexe : définitions de base)

La hauteur maximale est fixée à :

- 4,0 m pour les constructions à usage d'annexe
- 12 m pour les constructions à usage d'habitation
- 10m pour les autres constructions
- 1,80m pour les clôtures

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au titre VI : aspect extérieur des constructions

## **Article Uc 12 - Stationnement**

- 1) Des aires de stationnement sont exigées à raison de 1 place non close minimum par logement d'une surface inférieure à 80m<sup>2</sup>, majoré d'une place non close tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- 2) Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 3) A l'intérieur des lotissements et des ensembles d'habitations comportant au moins 6 logements, il est exigé une ou plusieurs aires de stationnement visiteurs à raison d'une place visiteur par logement.

## **Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations**

- 1) Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible, sinon ils seront remplacés en quantité équivalente.
- 2) La surface non bâtie des parcelles privées doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

- 4) Dans les lotissements ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces communs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces communs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée.

### **Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS est fixé à 0,60 pour les constructions à usage d'habitation.



## **Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine résidentielle, d'habitations individuelles, dans laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles. Sa vocation principale est l'habitation, et accessoirement l'exercice d'activités de commerces, de services, et d'artisanat.**

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 – Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article Ud 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt
  - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
  - industriel
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes

**Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone bleue ou la zone bleue hachurée du risque inondation lié au Charlieu**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000° et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues à l'article Ua2.

### **Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ud 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de service.
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.

- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes « définitions de base » dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur.
- L'artisanat est autorisé à condition d'être intégré dans l'habitation.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

**Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone bleue ou la zone bleue hachurée du risque inondation lié au Charlieu**, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- la création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - les annexes à l'habitation telles que définies en annexe : "Définitions de base" dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur,
  - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégories, hors types R, U et J,
  - professionnel : artisanal (à condition d'être intégré dans l'habitation), de commerce, de bureau, de services.
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories, hors types R, U et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories, hors types R, U et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population actuelle.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens et sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.



- la création de garage individuel fermé, d'abri de jardin ou d'appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et la hauteur 4 m.
- les piscines ; le local technique ne dépassera pas 6 m<sup>2</sup> et les équipements sensibles et réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur-bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc..) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 m de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une hauteur supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnements ouverts au public si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.
- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphique par une trame spécifique, seules sont autorisées les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> des constructions existantes avec détermination de la cote du 1<sup>er</sup> plancher utile en fonction des caractéristiques hydrauliques, de la topographie et de la géologie locale.

En outre, **dans les secteurs soumis à l'article L.123-1-5 16°** (repérés aux documents graphiques par une trame particulière), tout projet de plus de 2 logements devra comporter au moins 30% de logements sociaux.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ud 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- En bordure des voies publiques, le niveau des seuils d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie.
- 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à ne pas gêner les usagers du domaine public.

#### **VOIRIE :**

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avec un rayon de 11 m.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements et des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

### **Article Ud 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***1 - Eau :***

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **2 - Assainissement :**

### ***Eaux usées :***

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

### ***Eaux pluviales :***

Lorsqu'il existe un réseau public séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur, notamment des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

## **3 – Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré.

Les gorges de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

## **Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur
- soit avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les piscines pourront s'implanter à 1m de recul depuis l'alignement.

Pour la zone Ud des Chirouzes (ayant fait l'objet d'une étude « Loi Barnier »), les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de :

- 25 m de l'axe de la RD 2532,
- 18,5 m de l'axe de la route du Barrage.

L'aménagement de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Il n'est pas imposé de distance de recul pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC cabinet téléphonique, poste de transformation EDF, abri voyageurs...), pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, l'implantation ne pourra être admise que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement des voies publiques, les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites séparatives.
- Au-delà de la bande de 15 mètres précitée, les constructions peuvent s'implanter sur une au moins des limites séparatives ou en recul. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 4 mètres.
- Toutefois cette largeur peut être réduite à 2,50 mètres minimum, lorsque la façade de la construction qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie nécessaire à l'éclairage des pièces habitables.
- Concernant l'aménagement de piscines de plein air : celles-ci pourront venir s'implanter jusqu'à 1m de la limite séparative.

### **Article Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Ud 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions**

(se référer à la définition de la hauteur : annexe définitions de base).

La hauteur maximale est fixée à :

- 4,0m pour les constructions à usage d'annexe
- 8 m pour les autres constructions
- 1,80m pour les clôtures

### **Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au titre VI : aspect extérieur des constructions.

En outre, dans la zone Ud des Chirouzes (ayant fait l'objet d'une étude Loi Barnier) :

- Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent être réalisées en harmonie avec les constructions dont elles dépendent.
- Les luminaires, hors luminaires routiers sur emprise publique, respecteront un éclairage public de type urbain sans dépasser 5,00 m de hauteur.

### **Article Ud 12 - Stationnement**

- 1) Des aires de stationnement sont exigées à raison de 1 place non close minimum par logement d'une surface inférieure à 80m<sup>2</sup>, majoré d'une place non close tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- 2) Pour les activités exercées dans le volume de l'habitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 3) A l'intérieur des lotissements et des ensembles d'habitations comportant au moins 6 logements, il est exigé une ou plusieurs aires de stationnement visiteurs à raison d'une place visiteur par logement.

### **Article Ud 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible, sinon ils seront remplacés en quantité équivalente.
- 2) La surface non bâtie des parcelles privées doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.
- 4) Dans les lotissements ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces communs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces communs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée.

### **Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS est fixé à 0,40 pour les constructions à usage d'habitation.

## **Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**La zone Ue correspond à une zone d'habitat diffus peu dense, où l'aptitude des sols à l'assainissement autonome permet l'implantation sous certaines conditions de nouvelles constructions. Cette zone à vocation principale d'habitat reste ouverte aux activités compatibles avec sa vocation résidentielle.**

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 – Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt
  - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
  - de commerce et d'activités à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ue2.
  - hôtelier
  - industriel
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes.

**Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone bleue du risque inondation lié au Charlieu**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000° et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues à l'article Ua2.

### **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les annexes à l'habitation telles que définies en annexe : "Définitions de base" dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur.

- Les constructions à usage d'activité artisanale, de bureau, de services, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone bleue du risque inondation lié au Charlieu**, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisées à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- la création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - les annexes à l'habitation telles que définies en annexe : "Définitions de base" dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur,
  - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégories, hors types R, U et J,
  - professionnel : artisanal, de bureau, de services, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories, hors types R, U et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories, hors types R, U et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population actuelle.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens et sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- la création de garage individuel fermé, d'abri de jardin ou d'appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et la hauteur 4 m.
- les piscines ; le local technique ne dépassera pas 6 m<sup>2</sup> et les équipements sensibles et réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur-bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc..) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative est raisonnablement



envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 m de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une hauteur supérieure à la cote de référence.

- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.

- la création de parkings et aires de stationnements ouverts au public si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.

- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, seules sont autorisées les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> des constructions existantes avec détermination de la cote du 1<sup>er</sup> plancher utile en fonction des caractéristiques hydrauliques, de la topographie et de la géologie locale.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ue 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) Accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3) En bordure des voies publiques, le niveau des seuils d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie.
- 4) 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- 5) Le long des voies départementales et nationales, un seul accès direct sera admis par propriété. Cet accès direct est interdit si le terrain est desservi par une autre voie.
- 6) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à ne pas gêner les usagers du domaine public.

#### VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avec un rayon de 11 m.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements et des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie.

### **Article Ue 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***1 - Eau :***

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les puits, forages, sources particuliers destinés à un usage domestique doivent être déclarés ou autorisés auprès des autorités compétentes (mairie ou préfecture selon les volumes prélevés) et être conformes aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, à la réglementation relative à l'eau et/ou à la réglementation relative aux périmètres de protection des captages en vigueur.

#### ***2 – Assainissement :***

##### **Eaux usées :**

S'il existe, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En l'absence de ce réseau, l'assainissement autonome devra s'adapter à la nature géologique et à la topographie du terrain, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Il pourra être exigé un traitement de ces effluents avant rejet.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

### **3 – Electricité, téléphone, gaz et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.  
L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.  
Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs.

### **Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'assainissement autonome, une surface minimale de terrain de 1 200 m<sup>2</sup> pourra être exigée en fonction des prescriptions établies dans le schéma d'assainissement.

### **Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

L'aménagement, la reconstruction et l'agrandissement des constructions existantes, ainsi que la construction de bâtiments annexes, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés, dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel etc....

### **Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la demi-hauteur avec un minimum de 4m.
- Toutefois cette largeur peut être réduite à 2,50 mètres minimum, lorsque la façade de la construction qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie nécessaire à l'éclairage des pièces habitables.
- Concernant l'aménagement de piscines de plein air : celles-ci pourront venir s'implanter jusqu'à 2m de la limite séparative.

## **Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale de 4m pourra être exigée pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

## **Article Ue 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article Ue 10 - Hauteur**

La hauteur maximale est fixée à :

- 4,00 m pour les constructions à usage d'annexe
- 8 m pour les constructions à usage d'habitation
- 1,80 m pour les clôtures

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ue 12 - Stationnement**

- 1) Des aires de stationnement sont exigées à raison de 1 place non close minimum par logement d'une surface inférieure à 80m<sup>2</sup>, majoré d'une place non close tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- 2) Pour les activités exercées dans le volume de l'habitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations**

- 1) Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible, sinon ils seront remplacés en quantité équivalente.
- 2) La surface non bâtie des parcelles privées doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 5) Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée.

### **Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS est fixé à 0,40 pour les constructions à usage d'habitation

## ***Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf***

**La zone Uf est une zone de services et d'occupations liés au péage de l'autoroute.**

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Uf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Uf 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt non lié à l'exploitation de l'autoroute
  - de stationnement non lié à l'exploitation de l'autoroute
  - d'habitation sauf celles mentionnées à l'article Uf2
  - d'activité artisanale, industrielle, de service, de bureau, de commerce ou hôtelier sauf celles autorisées à l'article Uf2
  - d'équipements collectifs, sauf ceux mentionnés à l'article Uf2.
- 5 – Les constructions à usage d'habitation.
- 6 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 7 - L'ouverture de carrières.
- 8 – Les annexes à l'habitation, sauf celles admises à l'article Uf2.

### **Article Uf 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles mentionnées à l'article Uf1.

Sont admises sous conditions :

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Uf 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE :**

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article Uf 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***1 - Eau :***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les puits, forages, sources particuliers destinés à un usage domestique doivent être déclarés ou autorisés auprès des autorités compétentes (mairie ou préfecture selon les volumes prélevés) et être conformes aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, à la réglementation relative à l'eau et/ou à la réglementation relative aux périmètres de protection des captages en vigueur.

#### ***2 - Assainissement :***

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement, s'il existe, est obligatoire.

En l'absence de réseau, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe selon la nature du réseau les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.



### **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

### **Article Uf 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article Uf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le retrait minimum est de 5 M par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **Article Uf 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 5 m.

### **Article Uf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas exigé de distance minimum entre les constructions.

### **Article Uf 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Uf 10 - Hauteur**

Non réglementé.

### **Article Uf 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI - Aspect extérieur des constructions.

### **Article Uf 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article Uf 13 - Espaces libres – Plantations**

1) L'espace compris entre les voies et les bâtiments, ainsi que la marge d'isolement en limite de zone doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 3) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée.

#### **Article Uf 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.



## **Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone équipée à vocation artisanale, commerciale et industrielle. Elle comprend un secteur Uia – pour dépôt de matériaux, avec bâtiments sans fondation (type Algeco).**

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article Ui2
  - de stationnement non liées aux occupations et utilisations admises dans la zone.
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement générant des servitudes d'utilité publique
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules destinés à la démolition
- 6) L'ouverture de carrières.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000° et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues à l'article Ua2.

### **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admises sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- Les équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée sur la zone.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques, qu'elle ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elle soit inférieure à 50 % de la surface de plancher de la construction à usage d'activité.

Dans le secteur Uia : sont autorisés seulement les bâtiments sans fondation (de type Algeco).

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphique par une trame spécifique, seules sont autorisées les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> des constructions existantes avec détermination de la cote du 1<sup>er</sup> plancher utile en fonction des caractéristiques hydrauliques, de la topographie et de la géologie locale.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ui 3 - Accès et voirie**

#### ACCES :

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3) En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie.
- 4) 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 5) Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour

Dans la zone Ui à l'exception de la zone Uia :

- 1) Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter un trottoir d'une largeur minimale de 1.50m de chaque côté de la chaussée. La largeur minimum de la plate-forme doit être d'au moins 6 m.

## **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

### ***1 - Eau :***

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***2 - Assainissement :***

#### ***Eaux usées :***

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### ***Eaux pluviales :***

Lorsqu'il existe un réseau public séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur, notamment des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

### ***3 - Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

## **Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

## **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La construction en limite est autorisée à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui, et si une mitoyenneté existe déjà, ou si deux constructions sont édifiées simultanément en limite et de façon contiguë.

- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égal à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5m.

### **Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5 m.

### **Article Ui 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activités.

### **Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 12m.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au titre VI : aspect extérieur des constructions.

### **Article Ui 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Des aires de stationnement sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 2 places de stationnement non closes.
- Pour les établissements hôteliers : une place pour 5 m<sup>2</sup> de restaurant et une place par chambre.
- Pour les commerces et les constructions à usage de bureaux ou de service : le nombre de places de stationnement doit être compatible avec l'activité exercée
- Pour les constructions à usage industriel : une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



### **Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie des parcelles privatives doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- 4) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige. Notamment, les stockages de matériaux en plein air seront accompagnés de rideaux de végétation.
- 5) Les limites de la zone seront obligatoirement plantées d'arbres de haute tige
- 6) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 7) Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée.

### **Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

**TITRE III –DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES À  
URBANISER**



## ***Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU***

**Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.**

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

### **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

- Les affouillements et exhaussements de sol d'une emprise inférieure à 0,8 ha et d'une hauteur ou profondeur inférieure ou égale à 2,5 m. Ponctuellement, un exhaussement d'une hauteur maximum de 8 m pourra être autorisé à condition qu'il n'excède pas 1% de la surface de l'emprise concernée
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes "définitions de base", dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 4,00 m de hauteur.
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques, constructions, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux, et s'ils sont rendus indispensables par des nécessités techniques.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m<sup>2</sup> :
  - L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
  - L'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage sous réserve qu'après travaux, la surface de plancher totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
  - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle. Toutefois, lorsque l'implantation initiale constituait une gêne notamment pour la circulation, celle-ci peut être modifiée.
  - L'extension des bâtiments à usage d'activité, à usage agricole, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher y compris l'existant.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, seules sont autorisées les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> des constructions existantes avec détermination de la cote du 1<sup>er</sup> plancher utile en fonction des caractéristiques hydrauliques, de la topographie et de la géologie locale.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AU 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3) En bordure des voies publiques, le niveau des seuils d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie.
- 4) 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 5) Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **VOIRIE :**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

### **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***1 - Eau :***

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ***2 - Assainissement :***

##### ***Eaux usées :***

S'il existe, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

## **2 - Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur, notamment des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

## **3 - Electricité, gaz, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

## **Article AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur
- soit avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

L'aménagement, la reconstruction et l'agrandissement des constructions existantes, ainsi que la construction de bâtiments annexes, à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés, dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel etc...

Il n'est pas imposé de distance de recul pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC cabinet téléphonique, poste de transformation EDF, abri voyageurs...), pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, l'implantation ne pourra être admise que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est

## **Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la demi-hauteur avec un minimum de 4m.

- Toutefois cette largeur peut être réduite à 2,50 mètres minimum, lorsque la façade de la construction qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie nécessaire à l'éclairage des pièces habitables.
- Concernant l'aménagement de piscines de plein air : celles-ci pourront venir s'implanter jusqu'à 2m de la limite séparative.

### **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **Article AU 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

Sans objet.

### **Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au titre VI : aspect extérieur des constructions.

### **Article AU 12 - Stationnement**

Sans objet.

### **Article AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs- Plantations**

Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée.

## **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.





## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

**Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble. Cette zone est à vocation principale d'habitat, mais elle est ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux et services) ainsi que les activités artisanales, à l'exclusion des activités industrielles.**

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 – Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article AUa 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt
  - de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction.
  - industriel
- 5 - Les lotissements à usage d'activité économique
- 6 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 7- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

**Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone bleue hachurée du risque inondation lié au Charlieu**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

### **Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1, si elles se réalisent sous forme d'opération d'aménagement ou de construction, portant sur l'ensemble de la zone.

Les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document du même nom. En outre, dans les secteurs soumis à l'article L.123-1-5 16° (repérés aux documents graphiques par une trame particulière), tout projet de plus de 2 logements devra comporter au moins 30% de logements sociaux.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de service.

- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service médical ou scolaire.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les annexes "définitions de base", dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur.
- Les constructions à usage de commerce à condition d'être intégrées dans l'habitation.
- Les constructions à usage de bureaux et de service à condition d'être intégrées dans l'habitation.
- Les constructions à usage d'activité artisanale, à condition d'être intégrées dans l'habitation.

**Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone bleue hachurée du risque inondation lié au Charlieu**, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets et à condition de respecter les dispositions du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article AUa2 :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- la création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - les annexes à l'habitation telles que définies en annexe : "Définitions de base" dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur,
  - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégories, hors types R, U et J,
  - professionnel : artisanal, commercial, de bureau, de services, à condition d'être intégré à l'habitation.
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories, hors types R, U et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories, hors types R, U et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population actuelle.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens et sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- la création de garage individuel fermé, d'abri de jardin ou d'appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et la hauteur 4 m.

- les piscines ; le local technique ne dépassera pas 6 m<sup>2</sup> et les équipements sensibles et réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur-bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc..) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative 'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 m de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une hauteur supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- la création de parkings et aires de stationnements ouverts au public si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.
- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUa 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- En bordure des voies publiques, le niveau des seuils d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie.
- 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Le long des voies départementales et nationales, et le long de la RN532, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à ne pas gêner les usagers du domaine public.

#### VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour avec un rayon de 11m.
- 3) Les voies réservées à la desserte interne des lotissements et des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants et séparés de la chaussée).

### **Article AUa 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### ***1 - Eaux usées :***

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

##### ***2 - Eaux pluviales :***

Lorsqu'il existe un réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur, notamment des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

##### ***3 - Electricité, téléphone, gaz et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré.  
Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

### **Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur
- soit avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

### **Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la demi-hauteur avec un minimum de 4m.
- Toutefois cette largeur peut être réduite à 2,50 mètres minimum, lorsque la façade de la construction qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie nécessaire à l'éclairage des pièces habitables.
- Concernant l'aménagement de piscines de plein air : celles-ci pourront venir s'implanter jusqu'à 1m de la limite séparative.

### **Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article AUa 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale est fixée à :

- 4,00m pour les constructions à usage d'annexe
- 8 m pour les autres constructions
- 1,80m pour les clôtures

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au titre VI : aspect extérieur des constructions.

## **Article AUa 12 - Stationnement**

- 1) Des aires de stationnement sont exigées :
  - 1 place non close minimum par logement d'une surface inférieure à 80m<sup>2</sup>, majoré d'une place non close tous les 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
  - pour les lotissements, groupes d'habitation et logements collectifs, en plus du stationnement exigé précédemment, il est exigé une place visiteur pour 4 lots ou par tranche de 320 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2) Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 3) A l'intérieur des lotissements et des ensembles d'habitations comportant au moins 6 logements, il est exigé une ou plusieurs aires de stationnement visiteurs à raison d'une place visiteur par logement.

## **Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les arbres à hautes tiges doivent être maintenus ou déplacés dans la mesure du possible sinon ils seront remplacés en quantité équivalente.
- 2) La surface non bâtie des parcelles privées doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.
- 4) Dans les lotissements ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces communs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. Ces espaces communs pourront être traités en mails plantés le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable, au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée.

## **Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS est fixé à 0,40 pour les constructions à usage d'habitation.





## ***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUag***

**Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction faisant l'objet d'une organisation d'ensemble.**

**Cette zone est destinée à l'accueil de services publics ou d'intérêt général.**

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article AUag 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUag2,
- Les constructions à usage de commerces, de services,
- Les constructions à usage hôtelier,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les entrepôts,

### **Article AUag 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

**Sont autorisée sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction portant sur l'ensemble de la zone :**

Sont admises, à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction portant sur l'ensemble de la zone et si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et les habitations (y compris leurs annexes et piscines) liées à ces équipements.
- Les aires de stationnement.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUag 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

### **Article AUag 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### ***1 - Eaux usées :***

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

##### ***2 - Eaux pluviales :***

Lorsqu'il existe un réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

##### ***3 - Electricité, téléphone, gaz et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

### **Article AUag 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article AUag 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur.
- Soit avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Pour des ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une composition harmonieuse est assurée.

## **Article AUag 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4m ;
- Toutefois cette largeur peut être réduite à 2,50 mètres minimum, lorsque la façade de la construction qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie nécessaire à l'éclairage des pièces habitables.
- Concernant l'aménagement de piscines de plein air : celles-ci pourront venir s'implanter jusqu'à 1m de la limite séparative.

## **Article AUag 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article AUag 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article AUag 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article AUag 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au titre VI : aspect extérieur des constructions.

## **Article AUag 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

## **Article AUag 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Non réglementé.

## **Article AUag 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.



### **Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUai**

**Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble et réalisées conformément aux orientations d'aménagement. Elle est réservée aux activités économiques.**



## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article AUai 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 – Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées générant des servitudes d'utilité publique.
- 4 - Les constructions à usage :
  - d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article AUai2
  - agricole
  - de stationnement, non liées aux occupations et utilisations admises dans la zone.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux et de sports
  - les parcs d'attractions
  - les dépôts de véhicules destinés à la démolition et de matériaux de toute nature
- 6 - L'ouverture de carrières.

### **Article AUai 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol, compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article AUai 1, si elles s'intègrent à des opérations d'aménagement d'au moins 0,7 ha ou d'au moins 0,3 ha en cas de terrains résiduels et à condition qu'elles respectent le schéma des orientations d'aménagement définies dans le document du même nom

Les constructions isolées sont toutefois admises sur des terrains résiduels d'au moins 0,3 ha.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée ou accolée à la construction à usage d'activités économiques, sous réserve que la surface de plancher de l'habitation avec ses annexes n'excède pas 150 m<sup>2</sup>, que son emprise au sol soit inférieure à la moitié de la construction à usage d'activité économique, existante ou à créer.
- Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée sur la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient bien intégrées à la zone
- Les équipements d'intérêt collectif, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUai 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3) En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie.
- 4) 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 5) Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **VOIRIE :**

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter un trottoir d'une largeur minimale de 1,50 m de chaque côté de la chaussée. La largeur minimum de la plate-forme doit être d'au moins 6m.

## **Article AUai 4 - Desserte par les réseaux**

### ***1 - Eau :***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ***2 - Assainissement :***

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe selon la nature du réseau les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### **Eaux pluviales :**

- Lorsqu'il existe un réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur, notamment des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
- Les réseaux internes aux opérations de lotissements doivent obligatoirement être de type séparatif.

### ***3 – Electricité, téléphone, gaz et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré.

Les loquettes de desserte et de comptage devront être intégrées dans les murs.

## **Article AUai 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article AUai 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

## **Article AUai 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- La construction sur une des limites séparatives latérales est autorisée si une mitoyenneté existe déjà, ou si deux constructions sont édifiées simultanément en limite de façon contiguë et s'il ne s'agit pas d'une limite de la zone AUai
- Si la construction n'est pas réalisée sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être égale au moins à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5 m.

## **Article AUai 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 5m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- Aux aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants
- Aux constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

## **Article AUai 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement.

## **Article AUai 10 - Hauteur maximum des constructions**

Dans la zone AUai, la hauteur maximale est fixée à 12m.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80m.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **Article AUai 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au titre VI : aspect extérieur des constructions.

## **Article AUai 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Des aires de stationnement sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 2 places de stationnement non closes.
- Pour les établissements hôteliers : une place pour 5 m<sup>2</sup> de restaurant et une place par chambre.
- Pour les commerces, les constructions à usage de bureaux, services : le nombre de places de stationnement doit être compatible avec l'activité exercée.
- Pour les constructions à usage industriel : une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article AUai 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie des parcelles privatives doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
- 4) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne. Notamment, les stockages de matériaux en plein air seront accompagnés de rideaux de végétation.
- 7) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 8) Les voies de desserte interne seront plantées d'arbres d'alignement sur un côté de la voie, à raison d'un arbre tous les 12 m
- 9) Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée.

### **Article AUai 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**TITRE IV –DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**



# **Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

**Elle comprend :**

- un secteur Aa strictement protégé en raison de la très forte valeur agronomique et économique des terres ainsi que pour la protection des paysages.**
- un secteur Ah correspondant aux secteurs bâtis dans la zone agricole.**



## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites. Les parcs photovoltaïques au sol sont notamment interdits.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000° et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues à l'article Ua2.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception de la zone Aa :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telle que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, station d'épuration,...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes nécessaires aux exploitations agricoles telles que définies dans les annexes "définitions de base". Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les installations classées, nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés. L'emplacement des constructions doit minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les démolitions

**En outre, dans la zone Ah sont également autorisés :**

- L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;

- L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'activités artisanales ou de services dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Le changement de destination à des fins d'habitation des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux..

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, seules sont autorisées les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> des constructions existantes avec détermination de la cote du 1<sup>er</sup> plancher utile en fonction des caractéristiques hydrauliques, de la topographie et de la géologie locale.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

#### ACCES :

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3) En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie.
- 4) 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 5) Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

### ***1 - Eau :***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### ***2 - Assainissement :***

#### **Eaux usées :**

- Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

### ***3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, la superficie d'une parcelle, support d'une construction rejetant des eaux usées, doit être d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 4 m.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions (à condition de ne pas réduire le recul existant) et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Concernant l'aménagement des piscines de plein air : les piscines pourront venir s'implanter jusqu'à 4m de la limite séparative.

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics

## **Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article A 10 - Hauteur maximum des constructions**

(se référer à la définition de la hauteur : Annexe définitions de base).

La hauteur maximale est fixée :

- 8 m pour les constructions à usage d'habitation
- 10 m pour les constructions à usage agricole
- 4 m pour les constructions à usage d'annexe.
- 1,80 m pour les clôtures

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou à certaines installations techniques (type silos) nécessaires aux activités agricoles.

## **Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au titre VI : aspect extérieur des constructions.

## **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- 3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée en respectant les préconisations suivantes :

Les haies devront comprendre plusieurs strates et être constituées d'essences locales et variées :

- une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que noisetier, cornouiller, églantier...
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales telles que chêne pédonculé, charme, châtaignier, frêne commun, tilleuls ...

## **Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

**TITRE V –DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIÈRES**



# **Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone est en partie concernée par un risque d'inondation représenté par une trame spécifique sur le plan de zonage et soumis à des dispositions particulières précisées au titre 1 alinéa 9.

La zone se subdivise en plusieurs secteurs :

- le secteur N, où la protection est maximum
- le secteur Nb : réservé aux activités hydro-électriques
- les secteurs Nd et Nda liés aux activités d'enfouissement des ordures ménagères.
- le secteur N $\ell$ , à vocation de loisirs, ne nécessitant pas d'équipements importants et N $\ell$ h dans lequel les constructions à usage d'hébergement et de gardiennage sont en outre admises
- le secteur N $\ell$ a, à vocation de loisirs, et seulement lié aux activités ULM
- le secteur Np de protection du patrimoine bâti de caractère et Npt dans lequel le changement de destination à des fins d'hébergement hôtelier est admis
- le secteur Ns de protection des zones humides



## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Les équipements publics sont interdits dans les secteurs soumis aux risques d'inondations.

**Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone rouge du risque inondation lié au Charlieu**, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000° et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphiques par une trame spécifique, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues à l'article Ua2.

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

#### **1) Sont admises sous conditions dans la zone N, à l'exception des secteurs Nl, Nla, Nlh, Np, Npt, Nd, Nda et Ns:**

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics et si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou concessionnaire les travaux nécessaires seront effectués, sont autorisés :

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
  - leur aménagement dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher
  - l'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage limitée à 33% de la surface de plancher existante et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension) de surface de plancher au total après travaux.
- Les annexes à l'habitation telles que définies en annexe : définitions de base dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de 4,00 m de hauteur et implantées à proximité immédiate de l'habitation.
- Pour les constructions existantes à usage d'activités et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
  - leur aménagement dans le volume bâti existant,
  - leur extension dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension) de surface de plancher au total après travaux.
- Les démolitions

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.

## **2) Dans la zone Nl sont autorisés**

- Les aires de jeux et de sport.
- Les aires de stationnement.
- Les équipements publics ou privés limités à la pratique d'activités sportives ou de loisirs sans hébergement dans la mesure où il n'en résulte pas d'atteinte à la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels particuliers et à condition qu'ils respectent la norme BBC.

## **3) Dans la zone Nlh sont autorisés**

- Les aires de jeux et de sport.
- Les aires de stationnement.
- Les équipements nécessaires aux activités culturelles, de loisirs et de sports, à condition qu'ils respectent la norme BBC.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions et installations situés dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 170 m<sup>2</sup>,
- Les constructions à usage d'hébergement nécessaire à l'accueil des participants aux activités de sports et loisirs du site.

## **4) Dans la zone Np sont autorisés**

- Pour les bâtiments existants, les aménagements dans le volume existant.
- Les annexes liées aux habitations telles que définies en annexe : définitions de base dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur

## **5) Dans la zone Npt sont autorisés**

- Pour les bâtiments existants, les aménagements dans le volume existant.
- Le changement de destination à des fins d'hébergement hôtelier ainsi que ses annexes et les activités de restauration qui s'y rattachent dans la mesure où elles constituent une activité accessoire par rapport à l'activité hôtelière.
- L'extension dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des bâtiments existants sous réserve que le projet préserve les caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments.
- Les aires de stationnement,

- Les annexes-non accolées- aux bâtis existants ce qui inclus les piscines, garages, abris de jardin notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate du bâti dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment principal est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **6) Dans les zones Nd et Nda sont autorisés :**

- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement du centre d'enfouissement des déchets.
- Dans le secteur Nd : les installations classées directement liées au stockage des déchets, à l'exception des décharges, et sous réserve qu'il n'en résulte pas un accroissement des nuisances pour l'habitat et les constructions environnantes.

#### **5) dans la zone Ns sont autorisés :**

- Les installations, ouvrages, constructions strictement nécessaires à la protection et à la valorisation écologique de la zone humide.

**Dans les secteurs délimités au document graphique par une trame spécifique représentant la zone rouge du risque inondation lié au Charlieu**, les constructions et occupations du sol suivantes peuvent être autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- l'extension au sol des constructions existantes à usage :
  - d'habitation aux conditions suivantes :
    - sans création de nouveau logement,
    - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>,
    - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un 1<sup>er</sup> niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable,
    - professionnel, nécessaire au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
      - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
      - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
  - la surélévation des constructions existantes à usage :
    - d'habitation sous réserve de ne pas créer de nouveau logement,
    - professionnel, sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
  - le changement de destination ou d'usage des locaux lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens et sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
  - la création de garage individuel fermé, d'abri de jardin ou d'appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et la hauteur 4 m.
  - les piscines ; le local technique ne dépassera pas 6 m<sup>2</sup> et les équipements sensibles et réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
  - les clôtures à condition d'être réalisées sans mur-bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 m de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une hauteur supérieure à la cote de référence.
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.
- fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence.

En outre, **dans une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des talwegs, ruisseaux et ravins** représentés sur la carte IGN au 1/25000<sup>e</sup> et en dehors des zones de risques inondations identifiées au document graphique par une trame spécifique, seules sont autorisées les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> des constructions existantes avec détermination de la cote du 1<sup>er</sup> plancher utile en fonction des caractéristiques hydrauliques, de la topographie et de la géologie locale.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible.
- 2) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 3) En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie.
- 4) 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 la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

5) Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### ***1 - Eau :***

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

#### ***2 - Assainissement :***

##### **Eaux usées :**

- Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'un réseau de collecte publique d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

#### ***3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :***

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.  
L'ensemble des réseaux doit être enterré.

## **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions autorisées devront s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois, les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Pour les zones N, Nl, Nla, Nlh, Np, Npt, Nd, Nda et Ns :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 4 m.

Concernant l'aménagement des piscines de plein air : les piscines pourront venir s'implanter jusqu'à 2m de la limite séparative.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article N 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

## **Article N 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale est fixée à :

- 4,00m pour les constructions à usage d'annexe
- 8m pour les constructions à usage d'habitation
- 11m pour les autres constructions
- 1,80m pour les clôtures

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au titre VI : aspect extérieur

## **Article N 12 – Stationnement**

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation de type individuel, 2 places de stationnement sur la propriété.
- pour les autres constructions : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les espaces figurés au plan par le graphisme  $\Delta\Delta\Delta$  correspondent à des éléments du paysage. Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L123-1 (7) et L442-2 du Code de l'Urbanisme). Toute haie qui serait détruite par ces travaux devra obligatoirement être reconstituée.

## **Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

En zone Nlh, le COS est limité à 0,20.

## **TITRE VI –aspect extérieur des constructions (article 11)**





# **ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

## **1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

### **A/ Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

### **B/ Enduits et couleurs**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les peintures et/ou les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. Un échantillon devra être présenté en mairie.

Les couvertures : les tons sans rapport avec le matériau traditionnel utilisé dans le département, sont interdits.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent, cependant être en harmonie avec le site environnant.

Les murs, en pierre de taille ou en galets, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres ; les joints en saillie sont interdits.

### **C/ Mouvements de sol et talus**

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

### **- Composition des talus :**

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel sans pouvoir excéder 1 m. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés ou ensemencés.

### **D/ Clôtures**

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles : elles doivent être édifiées à l'alignement des voies.

## **2 - Restauration des bâtiments anciens**

**A/ La restauration des constructions** anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural.

### **B/ Les murs :**

- les murs en pierre de taille ou en galet seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront traités à la chaux naturelle et sable de provenance locale et colorés dans la masse ou badigeonnés à la chaux.

**C/ Les ouvertures :** les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (sauf au RDC et dans les combles).

## **3 - Bâtiments agricoles et artisanaux**

### **A/ Rappel des prescriptions générales**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

## **B/ Toitures**

La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 40 % dans le sens convexe.

Pour les bâtiments implantés dans les zones UI et AUai, les toitures terrasses sont autorisées et pour les toitures il n'est pas fixé de minimum de pente.

En zones A et N, le minimum de pente pour les toitures des bâtiments agricoles est fixé à 20 %.

## **C/ Bardages**

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire.

## **4) Antennes et paraboles**

Toutes les antennes et paraboles devront être placées de façon discrète.

## **5) Aires d'apport des déchets ménagers**

Dans les opérations d'ensemble (lotissement, collectifs, groupe d'habitations, ...), ces aires sont obligatoires. Elles devront être traitées de façon à limiter les nuisances (olfactives, sonores, visuelles...) et à permettre un entretien aisé (sol revêtu, point d'eau...)



## **TITRE VII –annexes**



# DÉFINITIONS DE BASE

## **Affouillement – Exhaussement des sols**

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

## **Aires de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

## **Aires de jeux et de sports :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

## **Aménagement :**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.



### **Annexe**

Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscines ou garages etc .....

### **Association foncière urbaine (A.F.U.) :**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### **Caravane**

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

### **Changement de destination**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable. (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

### **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

### **Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **Constructions à usage d'activité économique**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts
- de stationnement

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

### **Constructions à usage d'équipement collectif**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **Constructions à usage d'entrepôt**

Il s'agit de bâtiments caractéristiques de type bâtiments de logistique, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

### **Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

## **Dépôt de véhicules**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

## **Défrichement**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

## **Emplacement Réservé :**

### ***- Article L 123.9 du Code de l'Urbanisme***

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés aux articles L230.1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

### ***- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme***

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publiques, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la

collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite, et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogations.

- Dans les zones urbaines, le Plan Local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logement qu'il définit (article 123-2b du Code de l'Urbanisme).

### **Emprise au sol**

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol du volume hors oeuvre du corps de bâtiment

### **Espaces boisés classés**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **Exploitation agricole**

Unité économique mettant en valeur une surface au moins égale à la demi surface minimale d'installation

### **Garages collectifs de caravanes**

Voir dépôts de véhicules.

### **Habitations légères de loisirs**

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-31 du Code de la construction et de l'habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R111-32 du Code de l'urbanisme.

## **Hauteur**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

## **Impasse**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## **Installations classées (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

## **Parcs d'attractions**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

## **Piscine**

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

## **Reconstruction à l'identique (article L111-3)**

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

## **Reconstruction d'un bâtiment dans son volume**

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

### **Surface de plancher**

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 :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- f) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation

### **Stationnement de caravanes**

Le stationnement de caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R111-38 et R111-39 du code de l'urbanisme.

### **Surface minimum d'installation**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

### **Tènement**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Lorsque leur capacité d'accueil est supérieure à 20 personnes ou à 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque leur capacité d'accueil est inférieure aux seuils mentionnés ci-dessous, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

### **Voirie**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaire à la réalisation des projets en cause.