



PLAN LOCAL D'URBANISME

5

REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :

Mise en révision du POS par délibération en Conseil municipal du 05 avril 2012,
Arrêt du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2016
Approbation du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 6 Avril 2017
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Avril 2017

Révisions et modifications :

-
-

Fichier : R:\DOSSIERS\4,0019\4,0019-APPROBATION PLANS.PG.dwg



Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85

E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| Sommaire | 1 |
| TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES | 2 |
| Sous titre I | 3 |
| Dispositions générales administratives et réglementaires | 3 |
| Sous titre II | 6 |
| Dispositions générales Techniques | 6 |
| Sous Titre III | 9 |
| Prescriptions architecturales et paysagères | 9 |
| TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 11 |
| Règlement de la zone UA | 12 |
| Règlement de la zone UB | 18 |
| Règlement de la zone UC | 25 |
| Règlement de la zone UI | 32 |
| Règlement de la zone UE | 38 |
| Règlement de la zone UZ | 43 |
| Règlement de la zone UP | 48 |
| Règlement de la zone UL | 54 |
| TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 59 |
| Règlement de la zone 1AUB | 60 |
| Règlement de la zone AUi | 66 |
| TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 70 |
| Règlement de la zone Agricole | 71 |
| TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 79 |
| Règlement de la zone Naturelle | 80 |
| Annexes | 87 |
| Annexe 1 : Liste des changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme | 88 |
| Annexe 2 : Liste d'essences recommandées par le Conseil Départemental | 90 |
| Annexe 3 : GLOSSAIRE | 91 |



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

SOUS TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Charlieu.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilités publiques.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5).

- Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser :

(articles R.123.4 – R.123-6)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

- Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles :

(articles– R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.».

- Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières :

(articles - R.123.4 - R.123.8)

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

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut-être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation,...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Charlieu s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions d'une même opération et non à l'ensemble d'une opération.

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

SOUS TITRE II

DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES

DG 8 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DÉPARTEMENTALES

Accès :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre d'accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et ceux circulant sur la route départementale.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

Marges de recul :

Le long des routes départementales et en dehors des limites d'agglomération, les retraits sont les suivants (retraits s'appliquant de part et d'autre de l'axe des routes concernées) :

| Route départementale | | Marge de recul par rapport à l'axe | |
|----------------------|----------------------------|---|---|
| Numéro | Classement de la route | Habitations | Autres constructions |
| D 4 | Route à grande circulation | 75 m (35 m si dérogation à la loi Barnier) | 75 m (25 m si dérogation à la loi Barnier) |
| D 4 | Réseau d'intérêt local | 15 m | 15 m |
| D 40 | Réseau d'intérêt local | 15 m | 15 m |
| D 40-1 | Réseau d'intérêt local | 15 m | 15 m |
| D 49 | Réseau d'intérêt local | 15 m | 15 m |
| D 121 | Réseau d'intérêt local | 15 m | 15 m |
| D 122 | Réseau d'intérêt local | 15 m | 15 m |
| D 487 | Route à grande circulation | 75 m (35 m si dérogation à la loi Barnier) | 75 m (25 m si dérogation à la loi Barnier) |
| D 487 | Réseau d'intérêt local | 15 m | 15 m |
| D 3487 | Réseau d'intérêt local | 15 m | 15 m |

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardins,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

Servitude de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Eaux pluviales

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

DG 9 – PERMIS DE DÉMOLIR

Toutes les zones du PLU sont soumises au permis de démolir, en application des articles L421-3 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir.

DG 10 – ZONE INONDABLE

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Sornin, valant servitudes d'utilité publique (se reporter aux pièces n°7 et 8 du présent dossier).

Le périmètre concerné par le plan du PPRNPI est reporté sur le plan de zonage par un indice « i » des zones impactées. Dans les zones concernées, il est nécessaire de se référer au règlement et au plan de zonage du PPRNPI présent dans la liste des servitudes d'utilité publiques.

En dehors du PPRNPI, à l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risque de la DDT de la Loire sont délivrés en application des principes des circulaires :

- Du 24 Janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- Du 24 Avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zone inondable (JO du 14 Juillet 1996).

Les objectifs de ces circulaires sont de :

- - Interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses
- - Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues
- - Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

DG 11 – PÉRIMÈTRE DE LA CANALISATION DE GAZ ET DES BANDES D'EFFET

La commune est concernée par des servitudes d'utilité publique liée à la présence de canalisation de gaz (se reporter aux pièces n°7 et 8 du présent dossier).

SOUS TITRE III

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

DG 12 – NUANCIERS

Dans les secteurs concernés par la ZPPAUP, il est nécessaire de se reporter aux pièces n°7 et 8 du dossier de PLU.

Dans les autres cas, les couleurs de façades des zones UC, 1Aub, A, Ap, Ap1, N, doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous des gammes PAREX ou Weber ou des couleurs d'autres gammes équivalentes, à l'exception des des bâtiments agricoles. Ces couleurs s'appliquent uniquement aux couleurs des façades.

NUANCIER DES COULEURS DE FACADES AUTORISEES DANS LA GAMME PAREX:

TONS MOYENS



TERRE D'ARGILE T.30



BEIGE T.80



TERRE FEUTREE T.60



TERRE ROSEE T.90



GRECE T.10

TONS CLAIRS :



TERRE DE SABLE T.50

Sont également autorisés :

- T.193 PAREX
- D.147 PAREX

NUANCIER DES COULEURS DE FACADES AUTORISEES DANS LA GAMME WEBER:

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| - BEIGE 009 | - TERRE BEIGE 212 |
| - BRUN CLAIR 044 | - OCRE ROMPU 215 |
| - BRUN 012 | - BRUN FONCE 013 |
| - CENDRE BEIGE CLAIR 203 | - OCRE 309 |
| - OCRE DORE 304 | - MORDORE 232 |
| - BEIGE OCRE 010 | - CENDRE BEIGE FONCE 202 |
| - DORE CLAIR 230 | |

Les encadrements et les soubassements seront uniquement traités ton sur ton. Les tons saturés proposés n'étant pas à retenir.

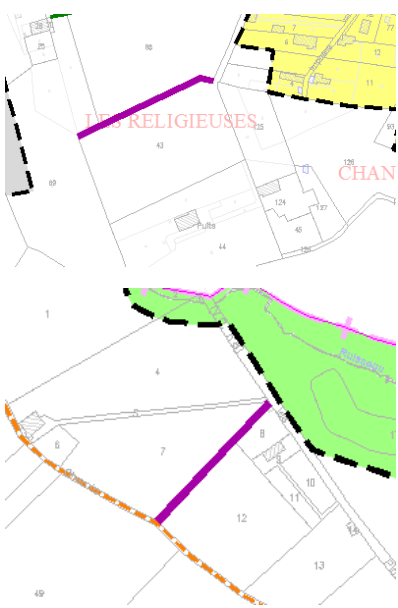
Les couleurs de menuiseries doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous de la gamme Chromatic Seigneurie ou des couleurs équivalentes, à l'exception des zones UP, UL, UI et AUI, et des bâtiments agricoles.

NUANCIER DES COULEURS DE MENUISERIES AUTORISEES :

- RAL 1015, BEIGE
- RAL 3004, ROUGE
- RAL 6003, VERT
- RAL 7003, GRECE
- RAL 5008, BLEU
- Ainsi que les couleurs : GRIS, GRIS MOYENS ET GRIS COLORES

Le blanc et les tons vifs sont exclus.

DG 13 – PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES BÂTIS

| Localisation/identification | Qualification |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> - Architecture <input type="checkbox"/> - Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/> - Espace public <input type="checkbox"/> - Motif historique <input type="checkbox"/> - Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/> <p>Prescriptions relatives aux murets identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réhaussements des murs sont interdits : la hauteur initiale doit être maintenue - Les enduits sont interdits |



TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine, correspondant au centre bourg historique de Charlieu et à ses abords immédiats. Il s'agit de quartiers très denses, accueillant une grande mixité de fonctions urbaines.

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque d'inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation du Sornin en vigueur (se référer à la disposition générale n°10, ainsi qu'aux pièces n°7 et 8 du dossier).

La zone UA est concernée par la présence d'une ZPPAUP. Il est nécessaire de se reporter aux pièces n°7 et 8 du dossier).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires de camping car
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les industries, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur les linéaires identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16° du Code de l'Urbanisme
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme toute construction est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Le commerce, dans la limite de 300m² de surface de vente par unité
- Les entrepôts dans la limite de 80m² d'emprise au sol
- L'artisanat, dans la limite de 300m² d'emprise au sol
- L'extension des activités industrielles, dans la limite de 5% d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
- Pour les secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des articles L151-23 et R123-11 i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à leur préservation ou leur restauration
- Pour les secteurs identifiés au plan de zonage, en cas de réalisation d'un programme de logements, au titre de l'article L151-15, les constructions admises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les principes définis en pièce n° 4c du dossier de PLU
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme, les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routs départementales.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens)

En cas de récupération des eaux de pluies, cette dernière doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve (sauf impossibilité technique).

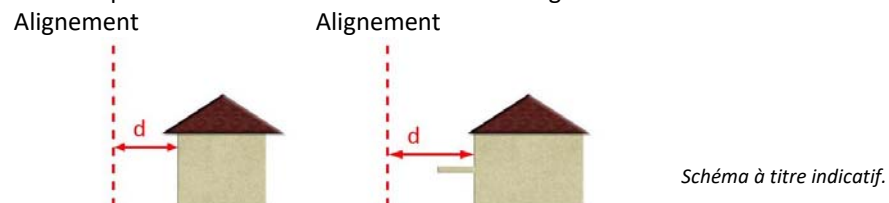
ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre l'alignement et le nu du mur.



Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de maximum 5 mètres

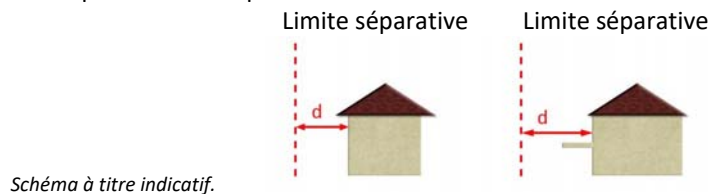
L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisées en retrait de plus de 5 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

Lorsqu'une construction principale (hors annexes et piscines) est implantée soit à l'alignement, soit en retrait de maximum 5 m, les constructions (y compris les annexes et piscines) peuvent s'implanter à plus de 5 m.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

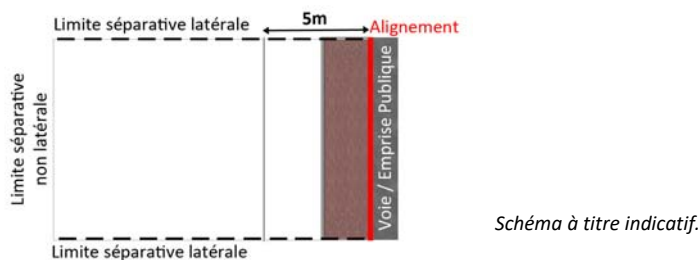
Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre la limite séparative et le nu du mur.



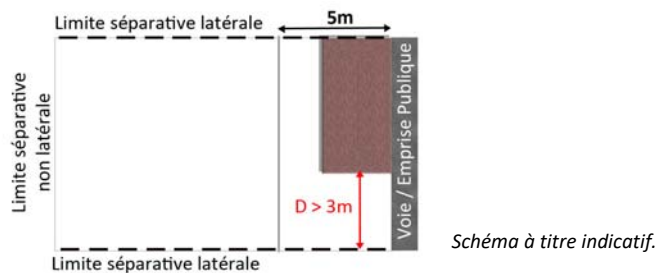
Dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre



- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance de retrait à l'autre limite séparative latérale ne devant pas être inférieure à 3 mètres.



L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisés en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter le retrait existant.

En retrait de plus de 5 mètres de l'alignement :

- Soit sur limite
- Soit en retrait de 3 mètres minimum

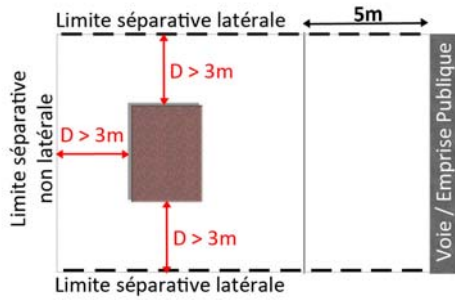


Schéma à titre indicatif.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisés en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter le retrait existant.

Dans tous les cas, l'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

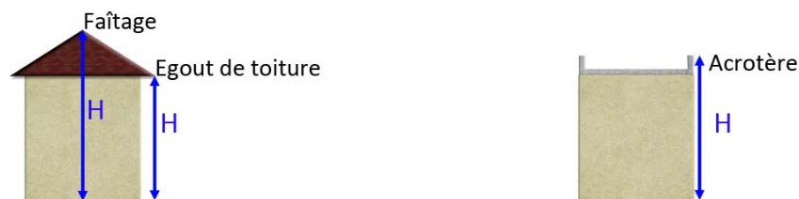
ARTICLE UA 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé . **Se reporter aux pièces n°7 et 8 relatives aux servitudes d'utilité publique.**

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe). Les essences végétales les plus allergisantes sont interdites (notamment le bouleau, cyprès, chêne, aulne et frêne).

Pour les opérations d'ensemble, des espaces communs seront aménagés proportionnellement au nombre de constructions.

Les espaces libres créés par le retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie et emprises publiques doivent être aménagés en espace vert.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 doivent être conservés ou restituer le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine, correspondant à l'extension immédiate du cœur de bourg de Charlieu. Il s'agit de quartiers relativement denses, accueillant une certaine mixité de fonctions.

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque d'inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation du Sornin en vigueur (se référer à la disposition générale n°10, ainsi qu'aux pièces n°7 et 8 du dossier).

La zone UB est concernée par la présence d'une ZPPAUP. Il est nécessaire de se reporter aux pièces n°7 et 8 du dossier).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires de camping car
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les industries, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les entrepôts, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- Le commerce
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19° et de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme toute construction est interdite.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les entrepôts dans la limite de 300m² d'emprise au sol.
- L'artisanat, dans la limite de 300m² d'emprise au sol
- L'extension des activités industrielles, dans la limite de 5% d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routs départementales.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens)

En cas de récupération des eaux de pluies, cette dernière doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes règlementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve (sauf impossibilité technique).

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre l'alignement et le nu du mur.

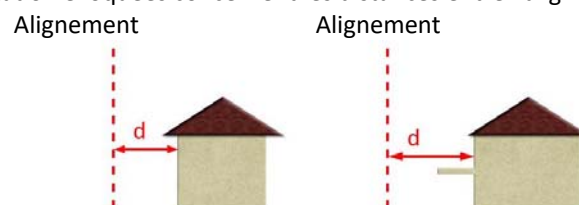


Schéma à titre indicatif.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de minimum 5 mètres

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisés en retrait de moins de 5 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m de l'alignement.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre la limite séparative et le nu du mur.

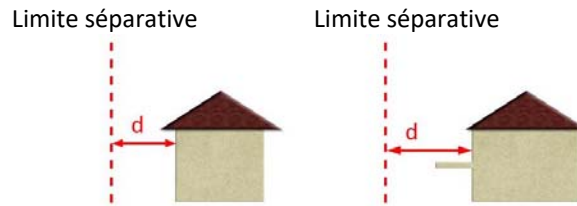


Schéma à titre indicatif.

Recul par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à en limite
- Soit en retrait de minimum 5 mètres

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisés en retrait de moins de 5 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres :

Recul par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de minimum 3 mètres.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisés en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter le retrait existant.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

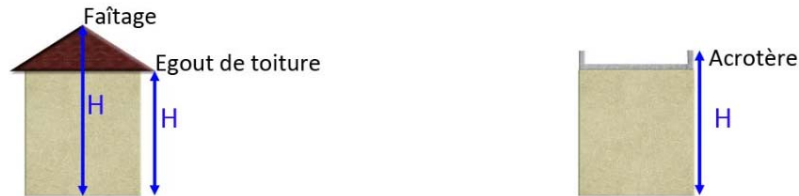
ARTICLE UB 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux pièces n°7 et 8 relatives aux servitudes d'utilité publique.

Dans les autres cas :

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou collectif.

D'autres type de pentes, lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas (sauf partie volumétrie), piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m²

1) Volumétrie

Les constructions respecteront la typologie et le tissu urbain de la zone.
Les volumes seront simples, sans décrochements inutiles.

Les vérandas pourront être autorisées dans la mesure où leur volume est simple.

2) Toitures

Dans le cas de toitures en pente, les constructions doivent être couvertes avec les toitures dont les pentes sont inférieures à 40%. Les toitures seront simples, à pans plus ou moins égaux.

Les couvertures seront réalisées en tuile de terre cuite rouge.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3) Façades

Les façades devront s'harmonier avec le paysage et/ou le tissu environnant.

Les éléments d'architecture de pastiche (colonnes, frontons, chapiteaux,...) sont interdits.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs des gammes des nuanciers ci-dessous, ou des couleurs équivalentes :

Gamme WEBER ET BROUTIN :

- Beige 009
- Brun clair 044
- Brun 012
- Cendre beige clair 203
- Ocre doré 304
- Beige ocre 010
- Doré clair 230
- Terre beige 212
- Ocre rompu 215
- Brun foncé 013
- Ocre 309
- Mordore 232

GAMME PAREX-LAFARGE :

- Sable 0.10
- Beige rosé pâle 0.40
- Ocre clair 0.70
- Sable clair T.20
- Terre d'argile T.30
- Terre de sable T 50
- Terre beige T.70
- Beige T.80
- Terre rosée T.90

GAMME MAUER :

- Sable 85
- Beige ocre 50
- Beige orange 28
- Beige 77
- Ocre clair 69
- Champagne 51
- Beige doux 24
- Ivoire 71
- Gris pierre 86

GAMME VPI :

- Gris beige 912
- Brun clair 70
- Beige naturel 1119
- Terre claire 69
- Beige sable 1033
- Sable clair 1203
- Beige tendre 1164
- Ton beige 1115
- Ton pierre 65
- Champagne 15

Les bardages et matériaux réfléchissants recouvrant les parties pleines des maçonneries sont interdits.

Les coffrets extérieurs (branchement de fluides) seront intégrés et alignés, et ne pourront pas être disposés en applique.

Les volets roulants à caissons posés en saillie en façades sont interdits.

4) Ouvertures et menuiseries

Concernant les menuiseries, les couleurs seront traitées en harmonie avec les teintes de façade, et devront respecter les couleurs définies par le nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement.

Les ouvertures présenteront des proportions communes (1.4 à 1.6 fois plus hautes que larges sur les constructions traditionnelles).

5) Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Elles auront une hauteur maximum de 2 mètres.
Le couronnement des murs de clôture sera réalisé en tuile de terre cuite, ou en couvertine.
Les surélévations de parpaings non enduits sont interdites.
Les murs de clôture auront une hauteur comprise entre 0.5 m et 2 m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

A partir de 700 m² de surface de plancher, il est imposé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe). Les essences végétales les plus allergisantes sont interdites (notamment le bouleau, cyprès, chêne, aulne et frêne).

Pour les opérations d'ensemble, des espaces communs seront aménagés proportionnellement au nombre de constructions.

Les espaces libres créés par le retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie et emprises publiques doivent être aménagés en espace vert.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine, correspondant aux quartiers périphériques du centre ville de Charlieu. Il s'agit d'une à vocation essentiellement résidentielle.

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque d'inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer à la disposition générale n°10, ainsi qu'aux pièces n°7 et 8 du dossier).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanages, de camping,
- Les terrains de camping car et parc résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- L'industrie
- L'artisanat
- Le commerce
- Les entrepôts
- Les bureaux
- L'hébergement hôtelier
- Sur les espaces verts repérés au titre des articles L151-23° et L151-19° du Code de l'Urbanisme, toute construction est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Sur les espaces verts repérés au titre des articles L151-23° et L151-19° du Code de l'Urbanisme, est autorisée la réalisation d'une annexe (hors piscine) par tènement maximum, dans la limite de 20 m² maximum, et la réalisation d'une piscine par tènement.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Le point de départ des rampes d'accès supérieur à 10% de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de la voie publique.

Chaque groupe de garages individuels ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et à l'étude du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens)

En cas de récupération des eaux de pluies, cette dernière doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

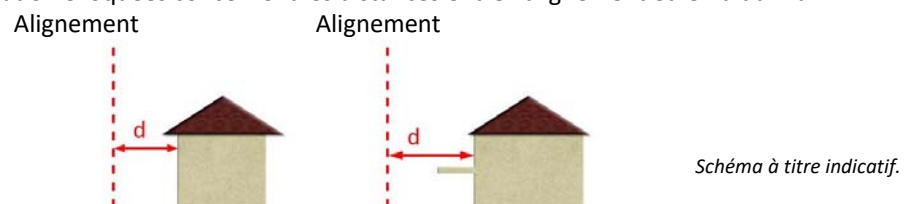
ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre l'alignement et le nu du mur.



Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisés à moins de 5 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m de l'alignement.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre la limite séparative et le nu du mur.

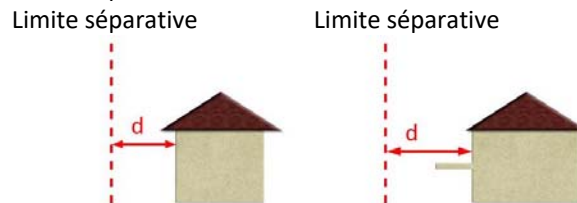


Schéma à titre indicatif.

Recul par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m de la limite des voies privées.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisés à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m des voies privées.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Recul par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 3 mètres
- Soit en limite séparative
 - o Si la hauteur est inférieure à 4 mètres à l'égout
 - o Ou si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative

Des implantations différentes que celles définies précédemment sont autorisées pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception des annexes (y compris les piscines), les constructions doivent être :

- Soit accolées
- Soit en recul de minimum 10 mètres entre constructions

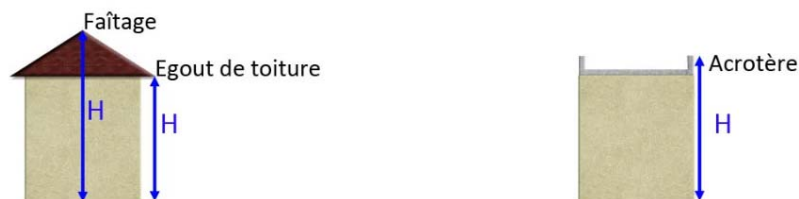
ARTICLE UC 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillement et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur maximum des annexes est fixée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou collectif.

D'autres type de pentes, lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas (sauf partie volumétrie), piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m²

1) Volumétrie

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs.

2) Toitures

Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisés que dans le cas d'une extension ou d'une annexe.

Dans le cas de toitures en pente, les constructions doivent être couvertes avec les toitures de type 2 pans minimum dans le sens convexe et dont les pentes sont inférieures à 40%.

Les toitures seront compatibles avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

3) Façades et menuiseries

Le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive.

La couleur des façades sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement. Les bardages et matériaux réfléchissants recouvrant les parties pleines des maçonneries sont interdits.

Concernant les menuiseries, les couleurs doivent respecter celles définie par le nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement.

Les ouvertures présenteront des proportions communes (1.4 à 1.6 fois plus hautes que larges sur les constructions traditionnelles).

4) Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Les clôtures constituées par des haies vives, composées d'essences locales et variées (se reporter à la liste des essences figurant en annexe), avec une hauteur de maximum 2 m.
- Les grillages, à condition d'être doublé d'une haie vive, composées d'essence locales et variées, avec une hauteur de maximum 2 m. Les tons devront être neutres.
- Les murs traités comme les façades des bâtiments, surmontés d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur du mur bahut ne pourra excéder 0.5 m. L'ensemble de la hauteur de clôture (mur+grillage) devra être inférieure à 2 m.
- Les murs traités comme les façades des bâtiments. Dans ce cas, la hauteur total du mur est limitée à 1.2 m.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement minimum.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste recommandée en annexe). Les essences végétales les plus allergisantes sont interdites (notamment le bouleau, cyprès, chêne, aulne et frêne).

Les haies et alignements d'arbres repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme seront conservés, ou devront être remplacés à l'équivalence (longueur et essences).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UI est une zone urbaine, correspondant à la zone d'activités.

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque d'inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer à la disposition générale n°10, ainsi qu'aux pièces n°7 et 8 du dossier).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction et les garages collectifs de caravane
- L'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les dépôts de véhicules, à condition d'être liés à une activité
- Les constructions à usage d'activités commerciales, dans la limite de 500 m² de surface de vente
- L'extension et les annexes des constructions d'habitation existantes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

- 1) Accès

Les nouveaux accès directs et privés sur les routes départementales sont interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

Les accès qui débouchent sur l'intersection de voies publiques sont interdits.

Toute opération doit présenter au maximum 2 points d'accès sur les voies publiques sous la forme d'une seule entrée/sortie, ou sous la forme d'une entrée et d'une sortie.

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, les lacs ou les égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°8.

Les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°8.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées précédemment, une extension dans la continuité de celui-ci, l'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction seront admises, à condition de respecter la distance à l'alignement existante.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Recul par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées précédemment, une extension dans la continuité de celui-ci, l'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction seront admises, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Recul par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres.
- Soit en limite séparative avec des murs coupe-feu quelle que soit l'activité envisagée.

Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées précédemment, une extension dans la continuité de celui-ci, l'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction seront admises.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'ensemble des bâtiments sur une même propriété doit présenter un alignement des façades.

Les unités de stockage doivent être implantées à l'arrière du bâtiment principal par rapport à la voie publique principale.

ARTICLE UI 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

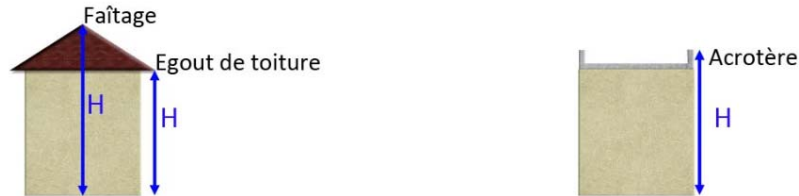
Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé (CES) est fixé à 0,8.

La surface couverte ne pourra excéder 80% du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres au faîtage ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Uniquement pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

D'autres type de pentes, lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas (sauf partie volumétrie), piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m²

1) Volumétrie

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs.

2) Toitures

Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisés que dans le cas d'une extension ou d'une annexe.

Dans le cas de toitures en pente, les constructions doivent être couvertes avec les toitures de type 2 pans minimum dans le sens convexe et dont les pentes sont inférieures à 40%.

Les toitures seront compatibles avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

3) Façades et menuiseries

Le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive.

La couleur des façades sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement. Les bardages et matériaux réfléchissants recouvrant les parties pleines des maçonneries sont interdits.

Concernant les menuiseries, les couleurs doivent respecter celles définie par le nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement.

Les ouvertures présenteront des proportions communes (1.4 à 1.6 fois plus hautes que larges sur les constructions traditionnelles).

4) Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Les clôtures constituées par des haies vives, composées d'essences locales et variées (se reporter à la liste des essences figurant en annexe), avec une hauteur de maximum 2 m.
- Les grillages, à condition d'être doublé d'une haie vive, composées d'essence locales et variées, avec une hauteur de maximum 2 m. Les tons devront être neutres.
- Les murs traités comme les façades des bâtiments, surmontés d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur du mur bahut ne pourra excéder 0.5 m. L'ensemble de la hauteur de clôture (mur+grillage) devra être inférieure à 2 m.
- Les murs traités comme les façades des bâtiments. Dans ce cas, la hauteur total du mur est limitée à 1.2 m.

Pour les constructions artisanales et industrielles :

1) Prescriptions generales :

Les constructions dont l'aspect general ou certains details architecturaux sont d'un type regional affirme etranger a la region sont interdites. Les principes suivants devront etre respectes :

- o Simplicité des formes
- o Harmonie du volume
- o Harmonie des couleurs
- o Bonne integration dans l'environnement naturel et bati.

Les materiaux a enduire doivent obligatoirement etre enduits.

2) Toitures

Les toitures devront etre de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente maximale de 30%.

Les toitures terrasses et les toitures vegetalisees peuvent etre autorisees.

Les batiments devront etre couverts par des materiaux de la meme couleur que les facades du batiment.

3) Facades :

Pour les soubassements, le revetement des facades doit etre d'une tonalite neutre, sans coloration agressive.

Le ton blanc et ciment gris etant interdits, les enduits seront a grains fins.

Les acroteres sont admis dans la mesure ou ils s'inscrivent dans la continuite du bardage.

4) Cloture :

La cloture est constituee par un grillage a panneaux rigides de couleur brune de 1,6 metre de hauteur, fixes sur piquets metalliques de teinte brune.

La cloture doit etre doublee d'une haie vive composee d'essences locales variees.

La cloture le long de la voie de desserte de la zone est facultative. Elle est obligatoire le long des limites separatives.

Les murs de cloture sont interdits. Les portails sont de la meme couleur que la couleur de la zone.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations (comprenant le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs).

Pour les constructions nouvelles, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface égale au minimum à 5% de la surface du terrain doit être aménagée de façon paysagère et arborées d'essences locales et variées.

Les espaces situés entre l'alignement de la voie et les bâtiments recevront un aménagement paysager avec plantations d'arbres ou d'arbustes sur une largeur minimum de 2 mètres, en arrière de clôture.

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Les essences végétales les plus allergisantes sont interdites (notamment le bouleau, cyprès, chêne, aulne et frêne).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine à vocation économique, correspondant aux activités économiques.

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque d'inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer à la disposition générale n°10, ainsi qu'aux pièces n°7 et 8 du dossier).

La zone Ue est également concernée par un périmètre de protection de captage, il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publiques (pièces n°7 et 8 du dossier de PLU).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- L'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les commerces
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition de respecter les dispositions définies en annexe 2 de la liste des servitudes d'utilité publiques (pièce n°7 du dossier).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes : nuisances olfactives, sonores, ...
- Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition de respecter les dispositions définies en annexe 2 de la liste des servitudes d'utilité publiques (pièces n°7 du dossier).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°8.

Les accès adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

2) Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°8.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur et à l'étude du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°8.

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, au réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux pluviales doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

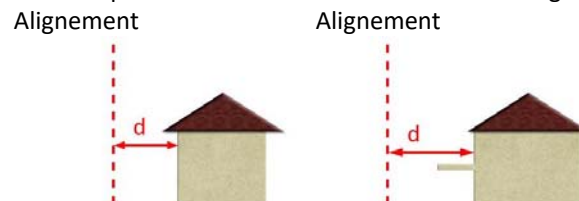
ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°8.

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre l'alignement et le nu du mur.



Le long de la rue Dorian/Route de Pouilly, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de maximum 5 mètres

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisés en retrait de plus de 5 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

En retrait de l'alignement de la rue Dorian/Route de Pouilly de plus de 5 mètres, est autorisée l'implantation des constructions:

- o lorsqu'une construction principale est déjà implantée soit à l'alignement
- o afin de respecter le retrait des bâtiments existants sur un même tènement
- o les installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- o les annexes (y compris les piscines)

Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter à minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

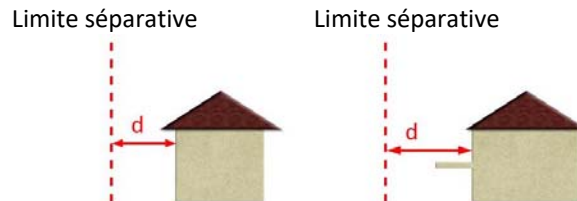
L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre la limite séparative et le nu du mur.



Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

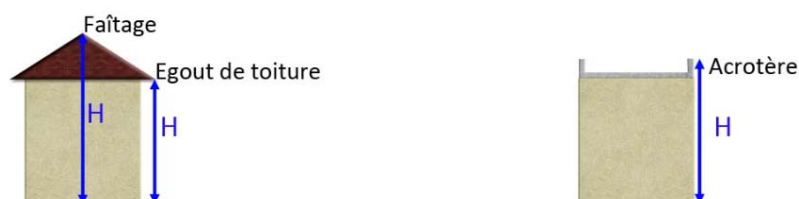
ARTICLE UE 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage (sommet).

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut-être admise pour les dépassements ponctuels due à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Une hauteur différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé. **Se reporter aux pièces n°7 et 8 relatives aux servitudes d'utilité publique.**

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. Une liste des essences recommandées est jointe en annexe.

Les essences végétales les plus allergisantes sont interdites (notamment le bouleau, cyprès, chêne, aulne et frêne).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UZ

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ est une zone urbaine à vocation mixte commerciale, équipements, services.

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque d'inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer à la disposition générale n°10, ainsi qu'aux pièces n°7 et 8 du dossier).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les activités artisanales, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol
- Les entrepôts, à condition d'être lié à une activité compatible avec la vocation de la zone

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°8.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

- 1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°8.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°8.

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, au réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux pluviales doivent, si nécessaire, être assorties d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

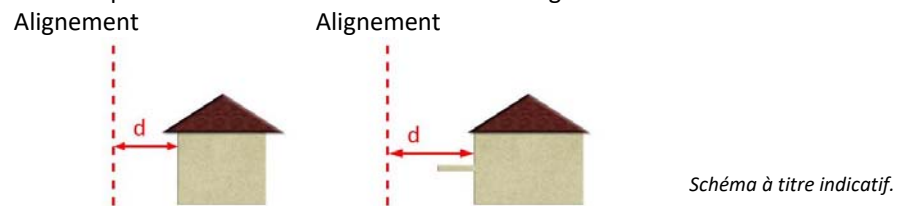
ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°8.

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre l'alignement et le nu du mur.



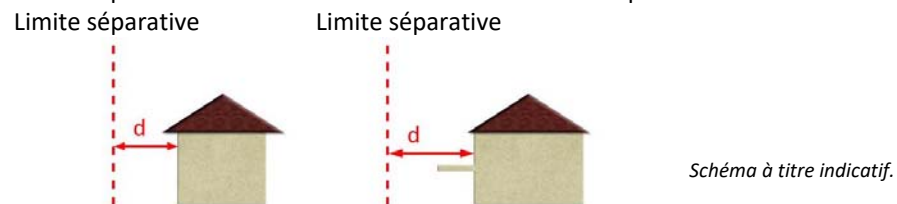
Les constructions doivent s'implanter à minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 mètres.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre la limite séparative et le nu du mur.



Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 mètres

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 3 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

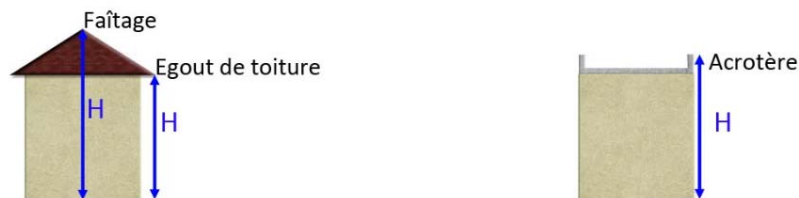
ARTICLE UZ 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut-être admise pour les dépassements ponctuels due à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Une hauteur différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé . **Se reporter aux pièces n°7 et 8 relatives aux servitudes d'utilité publique.**

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. Une liste des essences recommandées est jointe en annexe.

Les essences végétales les plus allergisantes sont interdites (notamment le bouleau, cyprès, chêne, aulne et frêne).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**ARTICLE UZ 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UZ 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UP

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UP est une zone à vocation d'équipements collectifs et services publics.

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque d'inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer à la disposition générale n°10, ainsi qu'aux pièces n°7 et 8 du dossier).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries et l'artisanat
- Les entrepôts
- Les commerces
- L'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les constructions et installations nécessaires à la pratique des activités sportives, de plein air ou de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - o De relever d'un hébergement lié à un établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale
 - o De relever d'un logement de gardiennage
- Les constructions, installations, ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupation du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE****Se reporter aux dispositions générales n°8.**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Se reporter aux dispositions générales n°8.**

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales :

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, au réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux pluviales doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

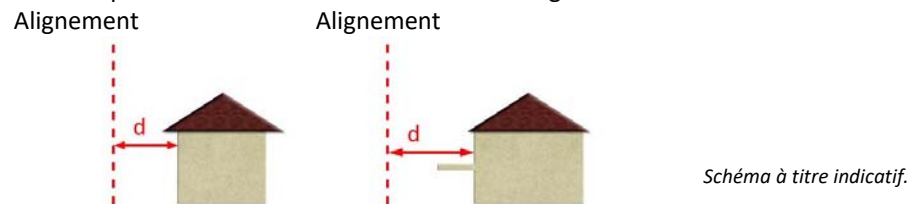
ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°8.

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre l'alignement et le nu du mur.



Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 3 mètres minimum

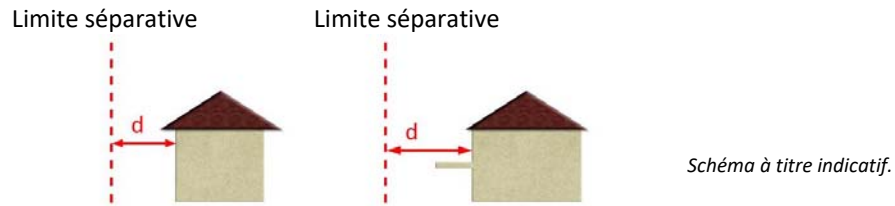
L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 m, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre la limite séparative et le nu du mur.



Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UP 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

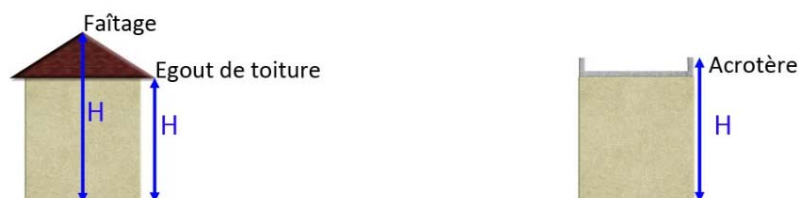
Non règlementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillement et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m²

1) Volumétrie

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs.

2) Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas de toitures en pente, les constructions doivent être couvertes avec les toitures de type 2 pans minimum dans le sens convexe et dont les pentes sont inférieures à 40%.

3) Façades

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement. Les bardages et matériaux réfléchissants recouvrant les parties pleines des maçonneries sont interdits.

Concernant les menuiseries, les couleurs doivent respecter celles définie par le nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. Une liste des essences recommandées est jointe en annexe.

Les essences végétales les plus allergisantes sont interdites (notamment le bouleau, cyprès, chêne, aulne et frêne).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**ARTICLE UP 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UP 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL est une zone à vocation de loisirs, correspondant à l'emprise du camping.

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque d'inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer à la disposition générale n°10, ainsi qu'aux pièces n°7 et 8 du dossier).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries et l'artisanat
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les constructions à usage d'habitation

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les constructions et installations nécessaires à la pratique des activités sportives, de plein air ou de loisirs
- Les constructions, installations, ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- L'activité commerciale, à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, et dans la limite de 300 m² de surface de vente
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupation du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-IV.1 ° du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°8.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°8.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales :

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, au réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux pluviales doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

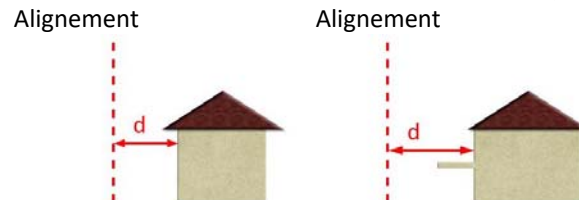
ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°8.

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre l'alignement et le nu du mur.



Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 3 mètres minimum

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 m, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre la limite séparative et le nu du mur.

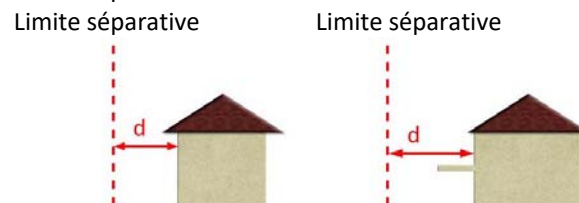


Schéma à titre indicatif.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillement et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 8 mètres.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m²

1) Volumétrie

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs.

2) Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas de toitures en pente, les constructions doivent être couvertes avec les toitures de type 2 pans minimum dans le sens convexe et dont les pentes sont inférieures à 40%.

3) Façades

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les tons blanc et ciment gris sont interdits.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. Une liste des essences recommandées est jointe en annexe.

Les essences végétales les plus allergisantes sont interdites (notamment le bouleau, cyprès, chêne, aulne et frêne).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUB est une zone à urbaniser opérationnelle, correspondant à une extension urbaine de la partie Nord de l'enveloppe urbaine de Charlieu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanages, de camping,
- Les terrains de camping car et parc résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules
- L'industrie
- L'artisanat
- Le commerce
- Les entrepôts
- Les bureaux
- L'hébergement hôtelier

ARTICLE 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition :
 - o d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU)
 - o de respecter les principes définis en pièces n°4c du dossier de PLU, au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routs départementales.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens)

En cas de récupération des eaux de pluies, cette dernière doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes règlementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve (sauf impossibilité technique).

ARTICLE 1AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre l'alignement et le nu du mur.

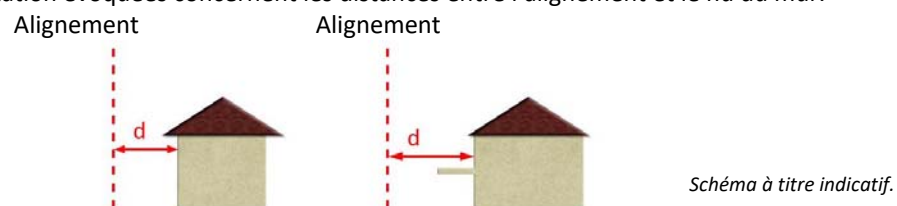


Schéma à titre indicatif.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de minimum 3 mètres

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisées en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m de l'alignement.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres :

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE 1AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre la limite séparative et le nu du mur.

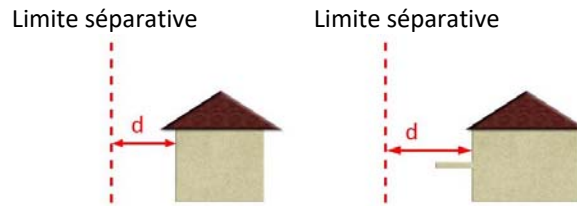


Schéma à titre indicatif.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de minimum 3 mètres.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter le retrait existant.

Les bassins de piscine doivent s'implanter en retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE 1AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

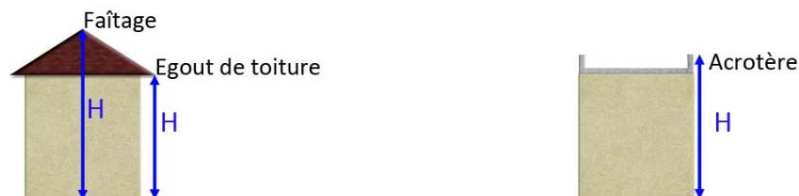
ARTICLE 1AUB 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure à 9 mètres pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 15 mètres.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas (sauf partie volumétrie), piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m²

1) Volumétrie

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs.

2) Toitures

Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans le cas d'une extension ou d'une annexe.

Dans le cas de toitures en pente, les constructions doivent être couvertes avec les toitures de type 2 pans minimum dans le sens convexe et dont les pentes sont inférieures à 40%.

Les toitures seront compatibles avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

3) Façades

Le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive.

La couleur des façades sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement. Les bardages et matériaux réfléchissants recouvrant les parties pleines des maçonneries sont interdits.

Concernant les menuiseries, les couleurs doivent respecter celles définie par le nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement.

4) Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Sont autorisés les types de clôtures suivants, avec une hauteur de maximum 2 m. :

- Les clôtures constituées par des haies vives, composées d'essences locales et variées (se reporter à la liste des essences figurant en annexe).
- Les grillages, à condition d'être doublé d'une haie vive, composées d'essence locales et variées. Les tons devront être neutres.
- Les murs traités comme les façades des bâtiments, surmontés d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur du mur bahut ne pourra excéder 0.5 m. L'ensemble de la hauteur de clôture (mur+grillage) devra être inférieure à 2 m.
- Les murs traités comme les façades des bâtiments. Dans ce cas, la hauteur total du mur est limitée à 1.2 m.

ARTICLE 1AUB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Il est imposé la réalisation de 2 places par logements minimum.

ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences végétales les plus allergisantes sont interdites (notamment le bouleau, cyprès, chêne, aulne et frêne).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE 1AUB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AU1

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU1 est une zone à urbaniser non opérationnelle, correspondant à une extension de la zone d'activité intercommunale.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les extensions des constructions existantes
- Les annexes des constructions existantes

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, de la visibilité ou de la sécurité.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de minimum 3 mètres.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisées en retrait de moins de 3 mètres, à condition de respecter le retrait existant.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

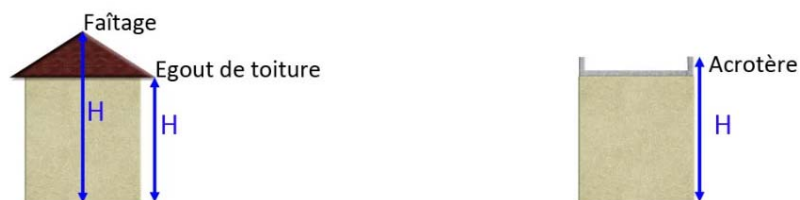
ARTICLE AU1 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Schéma à titre indicatif :



La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Uniquement pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

D'autres type de pentes, lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas (sauf partie volumétrie), piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m²

5) Volumétrie

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs.

6) Toitures

Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisés que dans le cas d'une extension ou d'une annexe.

Dans le cas de toitures en pente, les constructions doivent être couvertes avec les toitures de type 2 pans minimum dans le sens convexe et dont les pentes sont inférieures à 40%.

Les toitures seront compatibles avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

7) Façades et menuiseries

Le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive.

La couleur des façades sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement. Les bardages et matériaux réfléchissants recouvrant les parties pleines des maçonneries sont interdits.

Concernant les menuiseries, les couleurs doivent respecter celles définie par le nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement.

Les ouvertures présenteront des proportions communes (1.4 à 1.6 fois plus hautes que larges sur les constructions traditionnelles).

8) Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Les clôtures constituées par des haies vives, composées d'essences locales et variées (se reporter à la liste des essences figurant en annexe), avec une hauteur de maximum 2 m.
- Les grillages, à condition d'être doublé d'une haie vive, composées d'essence locales et variées, avec une hauteur de maximum 2 m. Les tons devront être neutres.
- Les murs traités comme les façades des bâtiments, surmontés d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur du mur bahut ne pourra excéder 0.5 m. L'ensemble de la hauteur de clôture (mur+grillage) devra être inférieure à 2 m.
- Les murs traités comme les façades des bâtiments. Dans ce cas, la hauteur total du mur est limitée à 1.2 m.

ARTICLE AUi 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**ARTICLE AUi 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE AUi 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte :

- Deux sous-secteurs Ap et Ap1, zones agricoles de protection stricte des paysages et des terres agricoles.

Les zones A et Ap sont en partie affectées par :

- un périmètre de protection de captage, il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publiques (pièces n°7 et 8 du dossier de PLU)
- le passage d'une canalisation de transport de gaz (se reporter à la disposition générale n°11, ainsi qu'aux servitudes d'utilités publiques en pièce n°7 et 8 du PLU).

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque d'inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer à la disposition générale n°10, ainsi qu'aux pièces n°7 et 8 du dossier).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A :

- Les constructions, installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles et les coopératives d'utilisation du matériel agricole
- Les installations liées à la diversification de l'exploitation agricole et ayant pour but le développement d'énergies nouvelles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (y compris les piscines) à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et/ou nécessaires à une exploitation agricole existante, telles qu'hébergements touristiques ou fermes auberges à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et dans la limite de 250 m² de surface de plancher
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dont le clos et le couvert sont assurés et dont la surface de plancher est d'au minimum 60 m², à condition :
 - o D'être limitée à 30% de la surface de plancher existante
 - o Dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant+ extension)
 - o De ne pas compromettre l'activité agricole

- Les annexes des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50m² d'emprise au sol maximum au total
- Les piscines, dans la limite d'une par tènement

Dans les zones Ap:

- L'extension mesurée des constructions agricoles ou à usage d'habitation, dont le clos et le couvert sont assurés et dont la surface de plancher est d'au minimum 60 m², à condition :
 - o Dans la limite de 15% d'extension de la surface de plancher existante et de 250 m² de surface de plancher au total (existant+ extension)
 - o De ne pas compromettre l'activité agricole
- Les constructions nécessaires à une exploitation agricole, à condition :
 - o D'être limité à 30 m² d'emprise au sol
 - o Que la hauteur n'excède pas 4 mètres
- Les annexes des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum au total
- Les piscines, dans la limite d'une par tènement

Dans les zones Ap1:

- L'extension mesurée des constructions agricoles ou à usage d'habitation, dont le clos et le couvert sont assurés et dont la surface de plancher est d'au minimum 60 m², dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant+ extension). Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole
- Les constructions nécessaires à une exploitation agricole, à condition :
 - o D'être limité à 30 m² d'emprise au sol
 - o Que la hauteur n'excède pas 4 mètres
- Les annexes des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum au total
- Les piscines, dans la limite d'une par tènement

Dans toutes les zones :

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition de respecter les dispositions définies en annexe 2 de la liste des servitudes d'utilité publiques (pièces n°7 du dossier).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Pour les secteurs humides repérés au plan de zonage au titre des articles L151-23, R123-11i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à les préserver ou à les restaurer et les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes
- Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition de respecter les dispositions définies en annexe 2 de la liste des servitudes d'utilité publiques (pièce n°7 du dossier).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10% de pente doit être placé à une distance minimum de 5m de la limite de la voie publique

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et à l'étude du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens)

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage (se référer aux pièces n° 7 et 8 du dossier), les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être traitées avant leur rejet au milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve (sauf impossibilité technique).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre l'alignement et le nu du mur.

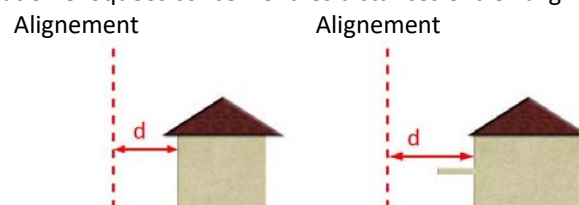


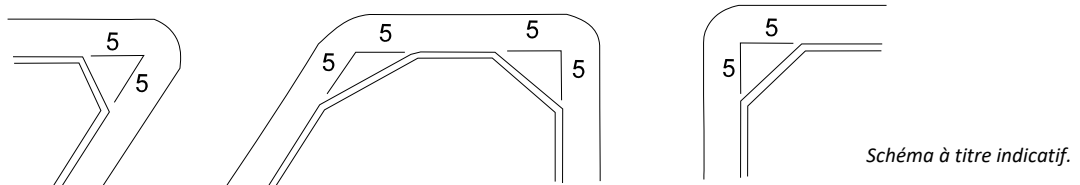
Schéma à titre indicatif.

Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement de minimum de 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes que celles définies précédemment sont autorisées pour préserver les haies identifiées au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La largeur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



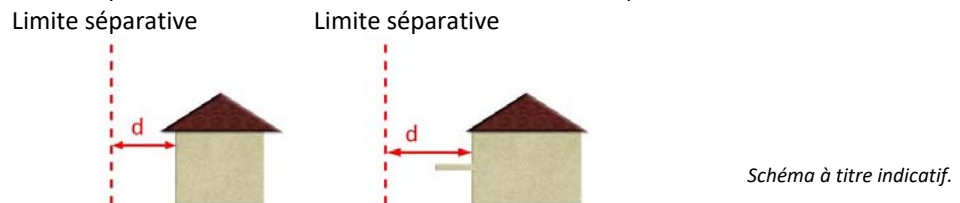
La largeur de ce pan coupé doit être maintenue au minimum à 5 mètres.

Les constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre la limite séparative et le nu du mur.



Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 4 mètres, sous réserve de respecter la distance existante par rapport à la limite.

Les constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

Des implantations différentes que celles définies précédemment sont autorisées pour préserver les haies identifiées au titre des articles L151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Tout point des constructions annexes (y compris les piscines) doit être implanté à moins de 20 m de la construction principale à usage d'habitation.

ARTICLE A 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les habitations
- 15 mètres au faîtage pour les autres constructions
- 4 mètres à l'égout pour les annexes

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à la disposition générale n°13 relative à la préservation des éléments remarquables.

Se reporter aux pièces n°7 et 8 relatives aux servitudes d'utilité publique.

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes lignes de faîtage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m²

1) Volumétrie

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs.

2) Toitures

Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans le cas d'une extension ou d'une annexe.

Dans le cas de toitures en pente, les constructions doivent être couvertes avec les toitures de type 2 pans minimum dans le sens convexe et dont les pentes sont inférieures à 40%.

Les toitures seront compatibles avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

3) Façades des bâtiments d'habitation

Le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive.

La couleur des façades sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement. Les bardages et matériaux réfléchissants recouvrant les parties pleines des maçonneries sont interdits.

Concernant les menuiseries, les couleurs doivent respecter celles définies par le nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement.

Les ouvertures présenteront des proportions communes (1.4 à 1.6 fois plus hautes que larges sur les constructions traditionnelles).

4) Les bâtiments agricoles

Pour les bâtiments agricoles, lorsque les façades sont en bardage, les bardage bois d'essence assez foncé laissé naturel seront privilégiés.

En cas de bardage métallique, il s'agira de privilégier des teintes neutres en finition non brillante.

La toiture devra être traitée dans un ton plus foncé que les façades, en finition non brillante.

Les toitures en matériaux translucides sont autorisées.

Pour les parties maçonnées, les enduits ou pré-teintes devront être de teinte homogène avec le bâti traditionnel.

Les couleurs de façades des constructions doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement. Les matériaux translucides sont également autorisés.

Les appentis adossés à un bâtiment existant sont autorisés.

Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte, grise ou noire, mate, ou translucide pour les serres.

5) Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Sont autorisés les types de clôtures suivants, avec une hauteur de maximum 2 m. :

- Les clôtures constituées par des haies vives, composées d'essences locales et variées (se reporter à la liste des essences figurant en annexe).
- Les grillages, à condition d'être doublé d'une haie vive, composées d'essence locales et variées. Les tons devront être neutres.

- Les murs traités comme les façades des bâtiments, surmontés d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur du mur bahut ne pourra excéder 0.5 m. L'ensemble de la hauteur de clôture (mur+grillage) devra être inférieure à 2 m.
- Les murs traités comme les façades des bâtiments. Dans ce cas, la hauteur total du mur est limitée à 1.2 m.

Les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe). Les essences végétales les plus allergisantes sont interdites (notamment le bouleau, cyprès, chêne, aulne et frêne).

Les haies et alignements d'arbres repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront conservés, ou devront être remplacés à l'équivalence (longueur et essences).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

La zone naturelle est en partie affectée par :

- un périmètre de protection de captage, il est nécessaire de se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publiques (pièces n°7 et 8 du dossier de PLU)
- le passage d'une canalisation de gaz (se reporter aux servitudes d'utilité publique en pièce n°7 et 8 du PLU).

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque d'inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer à la disposition générale n°10, ainsi qu'aux pièces n°7 et 8 du dossier).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, dont le clos et le couvert sont assurés et dont la surface de plancher est d'au minimum 60m², à condition :
 - o D'être limitée à 30% de la surface de plancher existante
 - o Et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant+ extension)
- Les annexes des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum au total
- Les piscines dans la limite d'une par tènement
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et dans la limite de 250 m² de surface de plancher
- Les travaux d'entretien, d'aménagement et de valorisation des bords de cours d'eau et des espaces naturels,
- Les constructions et installations nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles,
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Pour les secteurs humides repérés au plan de zonage au titre des articles L151-23, R123-11i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à les préserver ou à les restaurer et les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles

qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes

- Dans les secteurs concernés par les périmètres de captage, les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition de respecter les dispositions définies en annexe 2 de la liste des servitudes d'utilité publiques (pièce n°7 du dossier).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10% de pente doit être placé à une distance minimum de 5m de la limite de la voie publique

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents, et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et à l'étude du zonage d'assainissement.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°8 par rapport aux routes départementales.

Toute construction principale doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain (rétention ou autres moyens)

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage (se référer aux pièces n° 7 et 8 du dossier), les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être traitées avant leur rejet au milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 3l/s/ha de surface aménagée pour une pluie d'occurrence décennale.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve (sauf impossibilité technique).

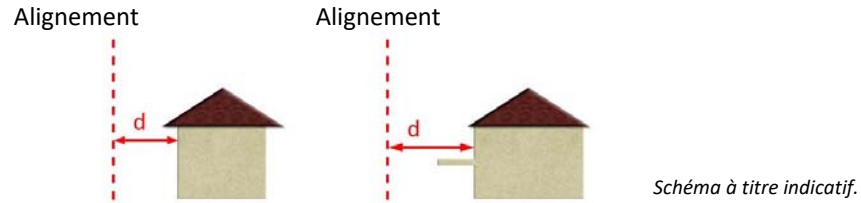
ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales (DG n°8) par rapport aux routes départementales.

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre l'alignement et le nu du mur.



Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

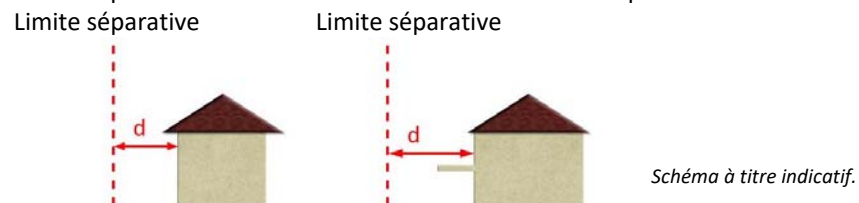
L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre la limite séparative et le nu du mur.



Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 4 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Tout point des constructions annexes (y compris les piscines), doit être implanté à moins de 20 m de la construction principale à usage d'habitation.

ARTICLE N 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à :

- 4 mètres à l'égout pour les annexes
- 6 mètres au faitage pour les autres constructions

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à la disposition générale n°13 relative à la préservation des éléments remarquables.

Se reporter aux pièces n°7 et 8 relatives aux servitudes d'utilité publique.

Les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes lignes de faitage et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 20m²

1) Volumétrie

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie du volume,
- harmonie des couleurs.

2) Toitures

Les toitures terrasses non végétalisées ne sont autorisées que dans le cas d'une extension ou d'une annexe.

Dans le cas de toitures en pente, les constructions doivent être couvertes avec les toitures de type 2 pans minimum dans le sens convexe et dont les pentes sont inférieures à 40%.

Les toitures seront compatibles avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

3) Façades

Le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive.

La couleur des façades sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement. Les bardages et matériaux réfléchissants recouvrant les parties pleines des maçonneries sont interdits.

Concernant les menuiseries, les couleurs doivent respecter celles définie par le nuancier indiqué dans la disposition générale n°12 du présent règlement.

Les ouvertures présenteront des proportions communes (1.4 à 1.6 fois plus hautes que larges sur les constructions traditionnelles).

4) Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Sont autorisés les types de clôtures suivants, avec une hauteur de maximum 2 m. :

- Les clôtures constituées par des haies vives, composées d'essences locales et variées (se reporter à la liste des essences figurant en annexe).
- Les grillages, à condition d'être doublé d'une haie vive, composées d'essence locales et variées. Les tons devront être neutres.
- Les murs traités comme les façades des bâtiments, surmontés d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur du mur bahut ne pourra excéder 0.5 m. L'ensemble de la hauteur de clôture (mur+grillage) devra être inférieure à 2 m.
- Les murs traités comme les façades des bâtiments. Dans ce cas, la hauteur total du mur est limitée à 1.2 m.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe).

Les essences végétales les plus allergisantes sont interdites (notamment le bouleau, cyprès, chêne, aulne et frêne).

Les haies et alignements d'arbres repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront conservés, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.


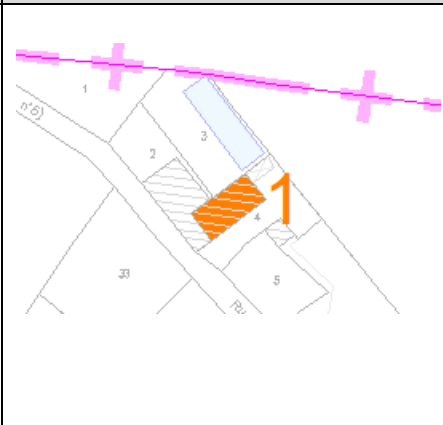




ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

| N° | Lieu-dit | Extrait photographie aérienne | Plan de localisation | Photographie |
|----|---------------------------------------|---|--|--|
| 1 | Les Brosses-Nord / Parcelle : AB 4 |  |  |  |
| 2 | Le Moulin Brûlé / Parcelle : AX 41 |  |  |  |

| | | | | |
|-----------------|--|--|----------------------|--|
| <p>3</p> | <p>La Gerbette Parcelle : AV 29</p> | | <p>LA GERBETTE</p> | |
| <p>4</p> | <p>Les Tuileries Parcelle : AL 6</p> | | <p>LES TUILERIES</p> | |
| <p>5</p> | <p>Domaine de la Grange Parcelles : AK92, 93, 95</p> | | | |

ANNEXE 2 : LISTE D'ESSENCES RECOMMANDÉES PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Fiche des essences végétales recommandées pour Charlieu

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les Essences locales à privilégier

☞ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

☞ Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

☞ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispum*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

ANNEXE 3 : GLOSSAIRE

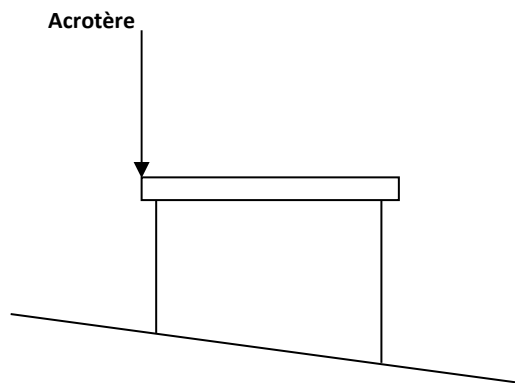
Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret, plein ou à claire-voie, situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



AFFOUILLEMENT

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. Il délimite l'emprise du domaine public et sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, locaux pour ordures ménagères, ateliers non professionnels, ...). Les piscines sont également considérées comme des annexes à la construction.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

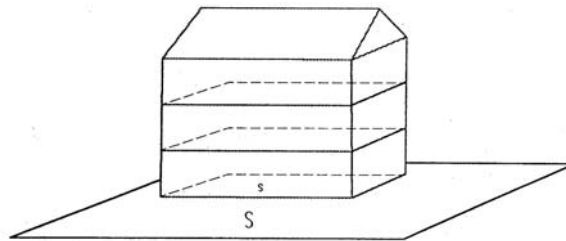
Articles R. 421-12 du Code de l'Urbanisme :

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du Maire de la commune avant le commencement des travaux dans le but de préserver une homogénéité paysagère au sein de la commune.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

$$CES = s/S$$



DEPOTS DE VEHICULES

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.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale

tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

RESTAURATION DE BATIMENT :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT

Un tènement est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.