

**Ville de la Charité-sur-Loire**  
**Département de la Nièvre**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3 règlement**

**Dossier approuvé par délibération du conseil municipal  
le 23 juin 2005**

**Dossier modifié par délibération du conseil municipal  
le 22 mars 2010**

**Dossier révisé par délibération du conseil municipal  
le 21 juin 2010**

**Dossier modifié par délibération du conseil municipal  
le 25 juin 2012**

**Dossier modifié par délibération du conseil municipal  
le 29 juin 2016**

**Dossier modifié par délibération du conseil municipal  
le 04 avril 2022**

**DUCAMP | BORIES | WURTZ**

**Architecture    Urbanisme    Territoire**

4, rue Clavel    75019 PARIS  
Tél : 01 42 40 57 31  
Fax : 01 42 41 00 42  
Email : [contact@agencedbw.com](mailto:contact@agencedbw.com)

## Sommaire

<b>TITRE 1.</b>	<b>Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2.</b>	<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>8</b>
CHAPITRE 1.	Dispositions applicables à la zone U .....	9
CHAPITRE 2.	Dispositions applicables à la zone UZ .....	19
CHAPITRE 3.	Dispositions applicables à la zone Uact.....	28
CHAPITRE 4.	Dispositions applicables à la zone 2Uact.....	40
CHAPITRE 5.	Dispositions applicables à la zone AU .....	40
CHAPITRE 6.	Dispositions applicables à la zone 2AUact .....	50
<b>TITRE 3.</b>	<b>Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>56</b>
CHAPITRE 7.	Dispositions applicables à la zone A .....	57
CHAPITRE 8.	Dispositions applicables à la zone N .....	62
<b>TITRE 4.</b>	<b>Annexes</b>	<b>67</b>
CHAPITRE 9	Articles du code de l'urbanisme applicables au territoire couvert par le PLU .....	67
CHAPITRE 10	Recueil des définitions, des termes et notions.....	72

## TITRE 1.

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123.1 à R.123.25 du Code de l'Urbanisme, et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan local d'urbanisme.

### ARTICLE 1.

#### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement (et ses annexes) dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé s'applique au territoire de la Commune de La Charité-sur-Loire.

### ARTICLE 2.

#### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du titre I – chapitre I – section I et III de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (articles R. 111.1 à R.111.26) à l'exception des règles d'ordre public définies par les articles suivants qui continuent à s'appliquer :

Articles :

- R111.2 : salubrité et sécurité publique
- R111.3-2 : sites archéologiques
- R111.4 : desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie
- R111.14 : obligation de travaux
- R111.14 -2 : protection de l'environnement
- R111.15 : aménagement du territoire
- R111.21 : respect du caractère des lieux

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis dans le recueil de définitions (Titre A ANNEXES / Chapitre 2). Elles font partie intégrante du règlement.

Reste applicable l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme permettant de refuser un permis de construire lorsque le délai de réalisation des travaux d'extension des réseaux ne peut être précisé ainsi que les dispositions d'ordre public de l'article L. 123-1-2 du même Code.

Conformément à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions nouvelles, aux modifications ou extensions des constructions existantes ainsi qu'aux changements de destination, avec ou sans travaux, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au PLU, conformément aux dispositions des articles L.126.1, R. 126.1, R. 126.2 et R.126.3 du Code de l'Urbanisme.

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En application des dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de l'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé, le présent règlement se substituant alors à ces règles. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles peuvent être maintenues. La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues est reportée en annexe du PLU.

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne- service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; tel :03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. » (art.1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages et travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

### **ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, « Zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones dites à urbaniser « Zones AU », en zones agricoles « zone A » et en zones naturelles à protéger dites « Zones N ».

Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières désignées par une lettre avec ou sans indice (par ex: U, UZ ... ) où seulement à une partie de zone dite "secteur" désignée par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (par ex: Ui ...).

La destination des zones est reportée sur les documents graphiques qui font aussi apparaître notamment :

- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés,
- les servitudes d'alignement,
- les périmètres des zones de préemption,

les éléments d'architecture ou de paysage qu'il convient de conserver,  
les périmètres de zones spéciales de recherche ou d'exploitation de carrières,  
les zones d'aménagement concerté,  
les périmètres des programmes d'aménagement d'ensemble.

La limite entre deux zones est réputée passer par l'axe de ladite limite, telle que figurée sur les documents graphiques.

Nota : Les divisions du territoire du PLU s'inscrivent dans l'économie générale de la ZPPAUP sans toutefois en reprendre systématiquement les limites.

#### > 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.

Elles sont repérées aux documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les règles particulières applicables à chaque zone sont répertoriées dans le titre II du présent règlement.

Lorsqu'une zone comprend plusieurs secteurs, les règles générales de la zone s'appliquent sauf dans le cas où une disposition particulière est prévue pour l'un des secteurs. Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

Les zones urbaines sont au nombre de quatre :

- U : tissu urbain courant où la diversité fonctionnelle et architecturale est recherchée,
- UZ : secteur à haute valeur patrimoniale, avec deux sous secteurs UZa et UZb,
- Uact : secteur spécifique pour les activités industrielles et commerciales.
- 2Uact : secteur spécifique pour le photovoltaïque.

#### > LES ZONES A URBANISER :

---

Peuvent être classés sous ce titre les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par « AU ».

AU : zone naturelle destinée à être urbanisée

#### > ZONES NATURELLES :

---

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 ou de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique.

L'existence d'une exploitation forestière peut justifier le classement dans cette zone.

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N".

Le maintien et le développement de l'activité agricole nécessite la présence d'une zone spécifique qui sera repérée par la lettre « A »

Les règles applicables à ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

N : zone de protection de sites ou de paysages,

A : zone agricole.

#### > ESPACES BOISES CLASSES :

---

Ce sont des espaces boisés à conserver et à protéger.

Ils sont repérés au document graphique par un quadrillage orthogonal contenant des cercles. Ils sont régis par les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, les terrains classés comme espaces boisés sont pris en compte pour l'application du coefficient d'occupation du sol.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichements sont irrecevables.

#### > EMBLEMES RESERVES :

---

Le PLU réserve les emplacements nécessaires aux équipements publics, aux ouvrages, voies et cheminements publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Ces emplacements réservés au PLU figurent en annexe au présent règlement avec l'identification de leur destination, de leur surface et de la collectivité bénéficiaire. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve au plan de zonage.

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, il est interdit de construire sur ces emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit un droit de délaissement.

Conformément aux dispositions de l'Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

#### > RISQUES NATURELS

---

L'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles du Val de la Charité-sur-Loire (PPRI) a été prescrite en juillet 2002. Au regard du risque d'inondation de la Loire.

Il a été approuvé par arrêté du 14 août 2002.

Le PPRI du Val de la Charité-sur-Loire a valeur de servitude d'utilité » publique au PLU en application de l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Il en résulte que doivent être appliquées les plus rigoureuses des dispositions du PLU ou PPRI.

Les risques d'inondation est pris en compte dans le présent règlement notamment par l'affectation d'un indice « i » aux portions de zones et secteurs compris en zone rouge du PPRI.

**ARTICLE 4.****ADAPTATIONS MINEURES**

---

Des adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente conformément aux articles R 421-15, R 421-18 et R 421-29 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 5.****IMMEUBLE EXISTANT NON CONFORME**

---

Sauf dispositions particulières applicables dans les différentes zones ou secteurs, lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement, une autorisation de construire ne peut être accordée que pour les travaux ou bien qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dispositions réglementaires méconnues ou bien qui sont étrangères à celles-ci.

La notion de travaux étrangers englobe les travaux qui, sans pour autant violer les règles d'urbanisme méconnues par la construction existante, confortent cette méconnaissance ou contrarient l'objet en vue duquel ladite règle a été édictée.

Sous réserve de l'obtention des autorisations indispensables, la reconstruction à l'identique est autorisée en tout état de cause, en cas de sinistre, exclusivement.

**ARTICLE 6.****CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

---

Compte tenu de leur fonction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être dispensées, selon le règlement particulier de chaque zone, du respect des dispositions du règlement des différentes zones s'agissant des occupations du sol interdites et admises (préambule des zones et articles 1 et 2), de l'emprise au sol (article 9), de la hauteur (article 10) et de la densité (article 14).

---

## **TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU suivantes :

**Zone U :** Habitat, commerces, services, centre-ville ;

**Zone UZ :** Secteur à haute valeur patrimoniale

**Zone Uact :** Activités industrielles, commerciales...

**Zone 2Uact :** Zone exclusivement réservée à l'implantation d'entrepôts de stockage et au photovoltaïque.

## **CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis au chapitre 2 des annexes au règlement.

Il est rappelé qu'il doit être fait application de la plus rigoureuse des règles issues d'une part des dispositions du PPRI, du règlement de la ZPPAUP et d'autre part du présent règlement.

### **Caractère général de la zone U**

La zone U regroupe les parcelles qui constituent le tissu courant de la ville de la Charité-sur-Loire en dehors du secteur historique proprement dit (zone UZ).

Les règles applicables à la zone U visent à maintenir son caractère majoritairement résidentiel et diversifié associant habitat individuel, maisons de ville et petits collectifs.

Elles doivent aussi permettre d'accueillir divers fonctions et services urbains : commerces, services, activités artisanales, équipements publics.

Les règles d'implantation et de hauteur visent à réguler le paysage urbain tout en renforçant la mixité sociale et en permettant la juxtaposition des différents types d'habitat. La complexité du tissu urbain est considérée comme un atout. Les règles s'opposent donc à la formation d'un tissu urbain homogène.

La zone U comprend 2 secteurs

### **Secteur Ui**

Ce secteur repère les sites classés en zone rouge au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 14 août 2002.

Les dispositions concernant cette zone visent à conserver son caractère résidentiel aéré, de moyenne densité et paysager.

### **Secteur Ubr**

Ce secteur Ubr correspond aux terrains réservés aux activités sportives bruyantes.

---

## **CESSION .1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE U 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

#### **Rappel**

Les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de la ZPPAUP repéré au plan « Recensement du patrimoine bâti de caractère » par un symbole « Etoile, ne peuvent être démolis exceptés ceux qui font l'objet d'un arrêté de péril. Les travaux d'extension et d'aménagement sont soumis aux règles de la zone et du secteur concernés de la ZPPAUP et ne peuvent être admis que dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques des dits bâtiments.

#### **Sont interdits :**

Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ; les établissements commerciaux et artisanaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.

Les constructions et bâtiments non soumis à la loi du 19 juillet 1976, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, tel, notamment que les installations de tôlerie et de chaudronnerie.

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagements.

Les entrepôts dont la surface nette est supérieure à 500 m<sup>2</sup>

Les lotissements industriels

Les terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement de caravanes isolées

Les dépôts de véhicules hors d'usage

Les bâtiments à usage agricole.

En zones inondables retranscrites au plan sont également interdites toutes les formes d'occupations et d'utilisations du sol qui ne seraient pas conformes aux prescriptions réglementaires du PPRI qui sont rappelées à l'annexe servitudes.

### **ARTICLE U 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

---

#### **Sont admis sous conditions particulières :**

Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation en application des articles du Code de l'Environnement L214-1 à L214-11 et L512-1 à L512-6-1 (anciennement loi n°76-663 du 19 juillet 1976 version consolidée au 21 septembre 2000) pour la protection de l'environnement, à condition que leurs implantations et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

Sont autorisées les installations classées liées aux infrastructures, en particulier les établissements nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers de la route, sous réserve de la réalisation d'aménagements propres à assurer la sécurité de la circulation.

Une partie de la zone U est concernée par le Classement Sonore des Infrastructures des Transports Terrestres déterminant dans cette zone les catégories suivantes : 1, 3, 4 et 5. Les bâtiments à construire à l'intérieur des secteurs affectés – de 10 à 300 m de part et d'autre de l'infrastructure selon la catégorie – doivent présenter une isolation acoustique minimale contre les bruits extérieurs, conformément à la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes d'application.

Sont concernés les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments existants, visés par les textes d'application (enseignement, santé, loisir, habitation...). Il appartient au constructeur de déterminer les normes d'isolement à réaliser notamment sur les habitations (arrêté ministériel du 30/05/96).

Le plan au 1/5000 annexé au PLU identifie les différentes infrastructures de transports soumises au classement ainsi que les largeurs de protection sonore générées par celui-ci.

### **Secteur Ubr**

Le secteur Ubr est réservé à la pratique des sports bruyants. Seuls sont autorisés les constructions liées à cette activité.

---

## **CESSION .2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE U 3. ACCES ET VOIRIE**

---

#### **> ACCES**

---

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Le long des voies à grande circulation, les constructions de toute nature ne seront autorisées qu'à la condition que l'accès aux parcelles se fasse à partir d'autres voies publiques en état de viabilité, à l'exclusion de tout accès direct.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les déviations de routes classées à grande circulation.

#### **> VOIRIE**

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y

seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (plateforme minimale 3,50m, hauteur : 3,50m).

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50m de longueur et desservir plus de 50 logements (ou 5 000m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre net). Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

En limite de zone non urbanisée, le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

#### ARTICLE U 4.

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

##### > EAU

---

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être muni pour tout branchement neuf d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### > ASSAINISSEMENT

---

###### ▪ EAUX USEES :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être connecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Dispositifs provisoires : en l'absence de réseau public et si les réseaux primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement au réseau public d'assainissement ne peut être exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe d'assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

###### ▪ EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente les caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillis sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampons....) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter le débit.

###### ▪ RESEAU SEPARATIF

Dans les secteurs où il existe un réseau séparatif d'assainissement, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à tout immeuble desservi par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire.

#### **ARTICLE U 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

#### **ARTICLE U 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

---

##### **> VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Ce chapitre concerne l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile ainsi que les autres voies et emprises publiques : chemins piéton, parcs publics, etc...

##### **▪ REGLES D'IMPLANTATIONS**

En règle générale, toute construction nouvelle peut être implantée :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
- Soit en retrait de 5 mètres à partir de l'alignement de ces voies.

##### **▪ CAS PARTICULIERS**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

Dans le cas de reconstructions après sinistres pour respecter les implantations préexistantes.

Pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, le retrait peut être inférieur à 5 mètres si c'est le cas pour les constructions existantes sur les parcelles contiguës. Il ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie.

En cas de retrait, les constructions à usage d'activité commerciale (commerce, service, activité artisanale) situées au rez-de-chaussée peuvent étendre leur vitrine au delà du retrait, jusqu'à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunication).

##### **> VOIES FERREES**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE U 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

##### **> PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES**

---

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres d'épaisseur prise à partir de l'alignement ou de la limite de la construction qui s'y substitue en cas de recul imposé :

- La construction de bâtiments joignant la limite latérale est autorisée,

- Si la construction ne joint pas une limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3mètres.

A l'extérieur de la bande de 15 mètres d'épaisseur la largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment ( $L=H$ ) avec un minimum de 3 mètres.

#### > PAR RAPPORT AUX FONDS DE PARCELLES

---

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3m.

#### > BATIMENTS ANNEXES

---

La construction de bâtiments d'une superficie inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brutes peut être autorisée :

Soit sur les limites séparatives,

Soit à 1,50m d'une limite séparative en cas de haie existante à préserver (dans le cas d'une implantation non parallèle à la limite, la distance à prendre en compte part de l'angle du bâtiment annexe le plus proche de la limite concernée).

#### > IMPLANTATIONS DIFFERENTES

---

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- En adossement à la façade ou en prolongement d'une construction de même importance, située en limite séparative, qui ne comporte pas sur la façade concernée d'ouvertures autres que des jours de souffrance.

- Dans le cas de l'extension d'une construction existante, à la date d'approbation de la révision du PLU ne respectant pas les règles définies ci-dessus, si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative et à condition de prendre en compte les critères architecturaux, techniques et urbanistiques de la zone.

- Dans le cas de construction après sinistre sur l'emprise préexistante.

- Pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue dont la plupart des façades sont éloignées de la limite séparative d'une distance inférieure à celle définie ci-dessus, les prospects latéraux mentionnés ci-dessus pourront alors être réduits à 3m indépendamment de la hauteur de la construction.

#### > EXCEPTIONS

---

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunication...)

## ARTICLE U 8.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

---

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est soumise à la disposition suivante :

- la plus courte distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux, diminuée de 4m, jamais inférieure à 4m, à l'exception des annexes liées à l'habitat, qui peuvent être implantées à une distance plus proche du bâtiment principal auquel elles sont rattachées si la configuration du terrain le justifie.

Les dispositions de ces articles ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunication...)

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité.

#### **ARTICLE U 9. EMPRISE AU SOL**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE U 10. HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère.

Si la déclivité de la voie ouverte à la circulation publique, bordant le terrain d'assiette du projet de construction le justifie, on admettra une franchise de 2m maximum au-delà de la hauteur admise pour l'achèvement d'un étage entier.

Toutes construction élevée au-delà de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de cette hauteur maximale autorisée, cette disposition ne s'appliquant pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, et aux cheminées.

La hauteur absolue des annexes n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

#### **ARTICLE U 11. ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

---

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales, peut être interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

En règle générale, les clôtures constituent une façade. Pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention.

Tous les types de toitures et matériaux de couvertures sont autorisés s'ils sont justifiés par le parti architectural.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, antennes, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

---

> NORMES DE STATIONNEMENT

---

La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement, sans les circulations y afférentes, sont 4,50 m de longueur et 2,40 m de largeur.

Pour les opérations d'habitat intermédiaire et d'individuel groupé les places de stationnement pourront être regroupées.

En cas de sinistre, il ne sera pas exigé de construction de garage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est exigé au minimum :

▪ HABITAT COLLECTIF

Deux places de stationnement par logement.

▪ HABITAT INDIVIDUEL

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction, dans les lotissements ou permis valant division, une place banalisée pour 3 logements.

▪ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU OU SERVICE

Pas réglementé.

▪ ETABLISSEMENT INDUSTRIELS ET ARTISANAUX

Une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnements des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

▪ ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants de proximité : au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, une place de stationnement par tranche - même incomplète - de 60m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette à usage commercial.

Autres commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

▪ HOTELS RESTAURANTS :

Une place de stationnement pour une chambre,

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

Des aires de stationnement supplémentaires devront être aménagées pour les taxis et les autocars.

#### ▪ OPERATIONS DE REHABILITATION

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement pré-existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées.

Pour les opérations de réhabilitation portant sur des constructions à usage d'habitation ou sur un changement de destination à usage d'habitation : il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires.

#### > DEROGATIONS : MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- à verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme,
- à obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue,
- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300m de l'unité foncière.

### **ARTICLE U 13.**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### > ESPACES VERTS

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

Les espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert au minimum.

##### > AIRES DE STATIONNEMENT ET TERRASSES ACCESSIBLES

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum.

Les dalles de couverture des parcs de stationnement doivent être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,75m d'épaisseur sur les deux tiers de leur surface au minimum.

##### > DISPOSITIONS CONCERNANT LES PLANTATIONS EXISTANTES

Tout arbre abattu doit être remplacé sur la même unité foncière.

Les espaces boisés classés au plan "à conserver ou à créer" seront protégés et soumis au régime des articles L 130-1 à L 130-6 et R.130-1, R 130-2 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire peut être refusé pour toute construction qui impliquerait la destruction de tout ou partie d'un espace vert soumis à protection particulière au titre de l'article 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, et figuré au document graphique.

Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés d'une superficie supérieure ou égale à 4ha.

---

### **CESSION .3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

### **CARACTERE GENERAL DE LA ZONE UZ**

La zone UZ concerne le centre ancien, ses abords et le faubourg tel qu'il est présenté dans le rapport de présentation de la ZPPAUP.

La ZPPAUP de la Charité-sur-Loire est établie en application de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'état et de l'article 6 de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993.

Cette zone regroupe, dans un esprit d'ensemble les secteurs urbains à plus forte valeur patrimoniale :

- le secteur « PA » de la ZPPAUP dans son entier. Ce secteur comprend la ville ancienne, intra-muros, l'île, les bords de Loire,
- une partie de la zone des faubourgs au-delà des murailles (rue Charles Chevalier),
- le bâti du 19<sup>e</sup> siècle le long du boulevard Gambetta,
- l'entrée de ville à partir de l'échangeur autoroutier.

Le règlement particulier de cette zone a pour objet de conforter les directives de la ZPPAUP ainsi que d'assurer une meilleure lisibilité à l'axe historique de la ville. Il est donc principalement lié à la sauvegarde et à la mise en valeur de l'existant.

Cette zone comprend deux secteurs :

#### **Secteur UZa :**

Correspondant au tissu historique dense.

Ce secteur recouvre la totalité de la zone archéologique définie par la présence reconnue ou potentielle des vestiges de la cité monastique médiévale de la Charité-sur-Loire. (Voir 6.4 prescriptions en annexes).

Par conséquent le code du patrimoine (L.522-5) et le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment ses articles 4 et 5 ; s'applique dans cette zone.

Sa protection implique que l'ensemble des dossiers de demande de permis de construire, de démolir, de déclaration de travaux, d'autorisation d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de zone d'aménagement concerté soient transmis au préfet de région .

#### **Secteur UZb :**

Correspondant au tissu du début du siècle et à l'extrémité du boulevard Gambetta.

---

## **CESSION 4. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UZ 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

#### **Rappel**

Les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de la ZPPAUP repéré au plan « Recensement du patrimoine bâti de caractère » par un symbole « étoile », ne peuvent être démolis exceptés ceux qui font l'objet d'un arrêté de péril. Les travaux d'extension et d'aménagement sont soumis aux règles de la zone et du secteur concernés et ne peuvent être admis que dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques des dits bâtiments.

#### **Sont interdits :**

Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ; les établissements commerciaux et artisanaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.

Les constructions et bâtiments non soumis à la loi du 19 juillet 1976, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, tel, notamment que les installations de tôlerie et de chaudronnerie.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagements.

Les entrepôts dont la surface nette est supérieure à 500m<sup>2</sup>.

Les lotissements industriels.

Les aires de camping et d'habitations de loisirs.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les dépôts de véhicules hors d'usage.

Les bâtiments à usage agricole.

En zones inondables retranscrites au plan sont également interdites toutes les formes d'occupations et d'utilisations du sol qui ne seraient pas conformes aux prescriptions réglementaires du PPRI qui sont rappelées à l'annexe servitudes.

### **ARTICLE UZ 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

---

#### **Sont admis sous conditions particulières :**

Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation en application des articles du Code de l'Environnement L214-1 à L214-11 et L512-1 à L512-6-1 (anciennement loi n°76-663 du 19 juillet 1976 version consolidée au 21 septembre 2000) pour la protection de l'environnement, à condition que leurs implantations et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

Une partie de la zone UZ est concernée par le Classement Sonore des Infrastructures des Transports Terrestres déterminant dans cette zone les catégories suivantes : 1, 3, 4 et 5. Les

bâtiments à construire à l'intérieur des secteurs affectés – de 10 à 300m de part et d'autre de l'infrastructure selon la catégorie – doivent présenter une isolation acoustique minimale contre les bruits extérieurs, conformément à la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes d'application.

Sont concernés les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments existants, visés par les textes d'application (enseignement, santé, loisir, habitation...). Il appartient au constructeur de déterminer les normes d'isolement à réaliser notamment sur les habitations (arrêté ministériel du 30/05/96).

Le plan au 1/5000 annexé au PLU identifie les différentes infrastructures de transports soumises au classement ainsi que les largeurs de protection sonore générées par celui-ci.

La présence de vestiges archéologiques fait l'objet d'une protection prise en compte par les procédures d'urbanisme : L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme constitue une disposition impérative applicable même en présence d'un PLU. Les constructions ne doivent pas, par leur localisation, compromettre la conservation ou la mise en valeur de sites ou vestiges archéologiques, pour autant qu'ils bénéficient d'une protection légale. Donc, tous les travaux ou installations soumis à autorisation (permis de construire, de démolir, de lotir, installations et travaux divers) ne peuvent être réalisés sans l'avis préalable du Préfet, lequel consulte le Directeur des Antiquités.

---

## **CESSION .5. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UZ 3. ACCES - VOIRIES**

---

#### **> ACCES**

---

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Le long des voies à grande circulation, les constructions de toute nature ne seront autorisées qu'à la condition que l'accès aux parcelles se fasse à partir d'autres voies publiques en état de viabilité, à l'exclusion de tout accès direct. Des dérogations pourront être accordées pour certains établissements nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers de la route, sous réserve de la réalisation d'aménagements propres à assurer la sécurité de la circulation et définis, dans chaque cas, par la Direction Départementale de l'Equipement.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les déviations de routes classées à grande circulation.

#### **> VOIRIE**

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (plateforme minimale 3,50m, hauteur : 3,50m).

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50m de longueur et desservir plus de 50 logements (ou 5 000m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre). Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

En limite de zone non urbanisée, le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

#### ARTICLE UZ 4.

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

##### > EAU

---

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être muni pour tout branchement neuf d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### > ASSAINISSEMENT

---

###### ▪ EAUX USEES:

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être connecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

###### ▪ EAUX PLUVIALES:

Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente les caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassin tampons....) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter le débit.

###### ▪ RESEAU SEPARATIF:

Dans les secteurs où il existe un réseau séparatif d'assainissement, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à tout immeuble desservi par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire.

#### ARTICLE UZ 5.

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

En règle générale, toute construction nouvelle peut être implantée :

- En secteur UZa à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou aménagées en impasse.
- En secteur UZb soit à l'alignement, soit en retrait de 5m à partir de l'alignement de ces voies.

En cas de retrait, les constructions à usage d'activité commerciale (commerce, service, activité artisanale) situées au rez-de-chaussée peuvent étendre leur vitrine au delà du retrait, jusqu'à l'alignement.

Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des constructions avoisinantes non conformes aux prescriptions du présent article pourvu que ces constructions constituent un front bâti.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunication...).

Pour les parcelles appartenant à la ZPPAUP, l'implantation des constructions devra respecter les règles édictées dans le règlement de la ZPPAUP en annexe « Servitudes ».

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**> PAR RAPPORT AU LIMITES LATERALES**

---

Secteur UZa :

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximale de 15 mètres.

Secteur UZb :

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres d'épaisseur prise à partir de l'alignement ou de la limite de la construction qui s'y substitue en cas de recul imposé, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée,

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

A l'extérieur de la bande de 15 mètres d'épaisseur la largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment ( $L=H$ ) avec un minimum de 3 mètres.

**> PAR RAPPORT AUX FONDS DE PARCELLES**

---

Secteur UZa :

Il n'est pas fixé de règle

Secteur UZb :

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

**> BATIMENTS ANNEXES**

---

Sous-secteur UZa :

Il n'est pas fixé de règle

Sous-secteur UZb :

La construction de bâtiments annexes en dehors de la bande des 15m mentionnée en 1° devra satisfaire aux règles ci-après :

La construction de bâtiments d'une superficie inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brutes peut être autorisée :

Soit sur les limites séparatives,

Soit à 1,50m d'une limite séparative en cas de haie existante à préserver (dans le cas d'une implantation non parallèle à la limite, la distance à prendre en compte part de l'angle du bâtiment annexe le plus proche de la limite concernée)

Pour les parcelles appartenant à la ZPPAUP, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra respecter les règles édictées dans le règlement de la ZPPAUP en annexe « Servitudes ».

#### > IMPLANTATIONS DIFFERENTES

---

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- En adossement à la façade et en prolongement d'une construction de même importance située en limite séparative d'une parcelle adjacente et ne comportant pas sur la façade concernée d'ouvertures autres que des jours de souffrance.

- Dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU ne respectant pas les règles définies ci-dessus : si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative ;

- Dans le cas de construction après sinistre : sur l'emprise préexistante ;

- Pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue dont la plupart des façades sont éloignées de la limite séparative d'une distance inférieure à celle définie ci-dessus, les prospects latéraux mentionnés ci-dessus pourront alors être réduits à 3 m indépendamment de la hauteur de la construction ;

- Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les prospects latéraux mentionnés au 1.1 et 1.2 peuvent indépendamment de la hauteur de la construction, être réduits à 3m si les façades existantes et à construire ne comportent pas d'ouverture éclairant des pièces principales ou cuisines.

#### > EXCEPTIONS

---

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunication...)

## ARTICLE UZ 8.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

---

Secteur UZa :

Il n'est pas fixé de règle

Secteur UZb :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est soumise aux dispositions suivantes :

- la plus courte distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux, diminuée de 4m, jamais inférieure à 4m, à l'exception des annexes liées à l'habitat, qui peuvent être implantées à une distance plus proche du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

- L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité.

Pour les parcelles appartenant à la ZPPAUP, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter les règles édictées dans le règlement de la ZPPAUP en annexe « Servitudes ».

#### **ARTICLE UZ 9. EMPRISE AU SOL**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE UZ 10. HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

---

##### **> HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Sous-secteur UZa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 16 mètres à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère

Sous-secteur UZb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère.

La hauteur absolue des annexes n'excède pas 3,50 mètres

##### **> CAS PARTICULIERS**

---

Si la déclivité de la voie ouverte à la circulation publique, bordant le terrain d'assiette du projet de construction le justifie, on admettra une franchise de 2m maximum au-delà de la hauteur admise pour l'achèvement d'un étage entier.

Toutes construction élevée au-delà de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de cette hauteur maximale autorisée, cette disposition ne s'appliquant pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, et aux cheminées.

#### **ARTICLE UZ 11. ASPECT EXTERIEUR**

---

Les prescriptions reprennent celles élaborées dans le règlement de la ZPPAUP.

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales peut être interdite.

**ARTICLE UZ 12.****STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Secteur UZa : Sans objet

Secteur UZb :

**> PLACES EXIGEES**

---

Dans la mesure du possible et sans que cela porte préjudice à la qualité architectural des bâtiments, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement, sans les circulations y afférentes, sont 5,00m de longueur et 2,40m de largeur.

**> DEROGATIONS : MODALITES D'APPLICATION**

---

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- à verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme,
- à obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue,
- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300m de l'unité foncière.

**ARTICLE UZ 13.****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

**> ESPACES VERTS**

---

Les prescriptions reprennent celles élaborées dans le règlement de la ZPPAUP.

**> AIRES DE STATIONNEMENT ET TERRASSES ACCESSIBLES**

---

Les dalles de couverture des parcs de stationnement doivent être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,75m d'épaisseur sur les deux tiers de leur surface au minimum.

**> DISPOSITIONS CONCERNANT LES PLANTATIONS EXISTANTES**

---

Tout arbre abattu doit être remplacé sur la même unité foncière.

Les espaces boisés classés au plan "à conserver ou à créer" seront protégés et soumis au régime des articles L 130-1 à L 130-6 et R.130-1, R 130-2 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire peut être refusé pour toute construction qui impliquerait la destruction de tout ou partie d'un espace vert soumis à protection particulière au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, et figuré au document graphique.

---

**CESSION .6. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UZ 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis en annexes du présent document.

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

### **CARACTERE GENERAL DE LA ZONE UACT**

Cette zone est destinée à accueillir les installations industrielles et de recherche, les activités commerciales ou artisanales ainsi que les installations publiques ou privées non souhaitables en zone d'habitation.

La zone Uact est une zone d'activités qui fait aujourd'hui l'objet d'un travail de requalification

Une partie de la zone Uact est concernée par le Classement Sonore des Infrastructures des Transports Terrestres déterminant dans cette zone les catégories suivantes : 1, 3, 4 et 5. Les bâtiments à construire à l'intérieur des secteurs affectés – de 10 à 300 m de part et d'autre de l'infrastructure selon la catégorie – doivent présenter une isolation acoustique minimale contre les bruits extérieurs, conformément à la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes d'application.

Sont concernés les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments existants, visés par les textes d'application (enseignement, santé, loisir, habitation...). Il appartient au constructeur de déterminer les normes d'isolement à réaliser notamment sur les habitations (arrêté ministériel du 30/05/96).

Le plan au 1/5000 annexé au PLU identifie les différentes infrastructures de transports soumises au classement ainsi que les largeurs de protection sonore générées par celui-ci.

---

## **CESSION .7. NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UACT 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

- 1 Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui , par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- 2 Les habitations sous réserves des conditions énoncées à l'article Uact 2,
- 3 les lotissements à usage d'habitation,
- 4 L'ouverture et l'exploitation de carrière, ainsi que les affouillements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement,
- 5 Les aires de camping et de stationnement de caravanes,
- 6 Le stationnement isolé de caravanes,
- 7 Les constructions à usage agricole,
- 8 Les carrières.

### **ARTICLE UACT 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

---

#### **Sont admis sous conditions particulières :**

- 1 L'implantation des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation en application de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- 2 L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
  - qu'il n'en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances,
  - et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- 3 Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants.

---

## **CESSION .8. CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UACT 3. ACCES ET VOIRIE**

---

#### **> ACCES**

---

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds

voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

#### > VOIRIE

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50 m de longueur. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de plateforme :10m.

Un trottoir de 2 m de largeur au minimum doit être aménagé sur au moins un côté de la chaussée.

L'aménagement de places de stationnement des véhicules sur ces voies est interdit.

### **ARTICLE UACT 4.                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### > EAU

---

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être muni pour tout branchement neuf d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### > ASSAINISSEMENT

---

##### ▪ EAUX USEES

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être connecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

##### ▪ EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales au réseau.

Toute aire de stationnement de plus de 10 unités devra être équipée d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial collectif.

▪ RESEAU SEPARATIF :

Dans les secteurs où il existe un réseau séparatif d'assainissement, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à tout immeuble desservi par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire.

**ARTICLE UACT 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Non réglementé

**ARTICLE UACT 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer selon le PLU.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements publics et d'intérêt collectif (postes de transformation ou de distribution ...).

**ARTICLE UACT 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toutes construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $H/2 < \text{ou} = L$ ) et jamais inférieur à 5 m.

**ARTICLE UACT 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La plus courte distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux, diminuée de 4 m. à l'exception des annexes liées à l'habitat qui peuvent être implantées à une distance plus proche au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

**ARTICLE UACT 9. EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

**ARTICLE UACT 10. HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de limite de hauteur.

**ARTICLE UACT 11. ASPECT EXTERIEUR**

---

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales peut être interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

## **ARTICLE UACT 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur la propriété :

### **> PLACES EXIGEES**

---

La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement, sans les circulations y afférentes, sont 4,50m de longueur et 2,40m de largeur.

Pour les opérations d'habitat intermédiaire et d'individuel groupé les places de stationnement pourront être regroupées.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

#### **▪ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU OU SERVICE**

Pas réglementé.

#### **▪ ETABLISSEMENT INDUSTRIELS ET ARTISANAUX**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnements des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

#### **▪ ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX**

Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial, une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette à usage commercial.

#### **▪ HOTELS RESTAURANTS :**

Une place de stationnement pour une chambre.

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Des aires de stationnement supplémentaires devront être aménagées pour les taxis et les autocars.

#### > DEROGATIONS : MODALITES D'APPLICATION

---

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- à verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L.123-1 -2 du Code de l'Urbanisme,
- à obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue,
- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300m de l'unité foncière.

### ARTICLE UACT 13.

#### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite « loi paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ces accès et abords devront être précisés.

#### > ESPACES VERTS

---

Il est exigé de traiter en espace vert 25% au moins de la superficie de la parcelle.

Les espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert au minimum.

#### > AIRES DE STATIONNEMENT ET TERRASSES ACCESSIBLES

---

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum.

Les dalles de couverture des parcs de stationnement doivent être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,75m d'épaisseur sur les deux tiers de leur surface au minimum.

#### > DISPOSITIONS CONCERNANT LES PLANTATIONS EXISTANTES

---

L'aménagement de la parcelle devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige, ceux-ci seront maintenues autant que possible.

Les espaces boisés classés au plan "à conserver ou à créer" seront protégés et soumis au régime des articles L 130-1 à L 130-6 et R.130-1, R 130-2 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire peut être refusé pour toute construction qui impliquerait la destruction de tout ou partie d'un espace vert soumis à protection particulière au titre de l'article 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, et figuré au document graphique.

---

**SESSION 9. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UACT 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UACT.**

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis en annexes du présent document.

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

### **CARACTERE GENERAL DE LA ZONE 2UACT**

La zone 2Uact est une zone exclusivement réservée à l'implantation d'entrepôts de stockage et photovoltaïque.

---

## **CESSION .10. NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2UACT 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui , par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage,

Les habitations sous réserves des conditions énoncées à l'article 2Uact 2,

les lotissements à usage d'habitation,

L'ouverture et l'exploitation de carrière, ainsi que les affouillements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement,

Les aires de camping et de stationnement de caravanes,

Le stationnement isolé de caravanes,

Les constructions à usage agricole,

Les carrières.

"Soit l'interdiction de déposer tout produit concourant à la dégradation de l'environnement résultant de la dissémination de produits toxiques et toutes substances et préparations dangereuses figurant dans la nomenclature des installations classées".

### **ARTICLE 2UACT 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

---

**Sont admis sous conditions particulières :**

Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements existants.

---

## **CESSION .11. CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 2UACT 3. ACCES ET VOIRIE**

---

> ACCES

---

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

> VOIRIE

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 2UACT 4.                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

> EAU

---

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être muni pour tout branchement neuf d'un dispositif anti-retour d'eau.

> ASSAINISSEMENT

---

▪ EAUX USEES.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau.

L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être connecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

▪ EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales au réseau.

Toute aire de stationnement de plus de 10 unités devra être équipée d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial collectif.

▪ RESEAU SEPARATIF :

Dans les secteurs où il existe un réseau séparatif d'assainissement, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à tout immeuble desservi par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire.

**ARTICLE 2UACT 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Non réglementé

**ARTICLE 2UACT 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer selon le PLU.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements publics et d'intérêt collectif (postes de transformation ou de distribution ...).

**ARTICLE 2UACT 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toutes construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $H/2 < \text{ou} = L$ ) et jamais inférieur à 5 m.

**ARTICLE 2UACT 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La plus courte distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux, diminuée de 4 m. à l'exception des annexes liées à l'habitat qui peuvent être implantées à une distance plus proche au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

**ARTICLE 2UACT 9. EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

**ARTICLE 2UACT 10. HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de limite de hauteur.

**ARTICLE 2UACT 11. ASPECT EXTERIEUR**

---

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales peut être interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

**ARTICLE 2UACT 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 2UACT 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

**CESSION .12. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 2UACT 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis en annexes du présent document.

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

### **CARACTERE GENERAL DE LA ZONE AU**

La zone AU est réservée à l'urbanisation future lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, les cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans tout ou partie de cette zone

La zone AU est partiellement équipée. Elle est desservie par des voies et divers réseaux situés sur sa périphérie immédiate. Elle est réservée à l'urbanisation d'initiative publique ou privée, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies au P.A.D.D.

Son développement doit permettre l'aménagement cohérent du secteur afin de la protéger d'une urbanisation diffuse. Le projet doit aussi permettre l'équipement progressif de la zone.

La zone concerne l'ensemble des terrains situé dans la pointe nord du territoire communal entre la voie ferrée et la RN 7.

---

## **CESSION .13. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE AU1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

#### Rappel

Les éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de la ZPPAUP repéré au plan « Recensement du patrimoine bâti de caractère » par un symbole « Etoile, ne peuvent être démolis excepté ceux qui font l'objet d'un arrêté de péril. Les travaux d'extension et d'aménagement sont soumis aux règles de la zone et du secteur concernés de la ZPPAUP et ne peuvent être admis que dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques des dits bâtiments.

#### **Sont interdits :**

Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ; les établissements commerciaux et artisanaux peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier ou par les mouvements de circulation qu'ils suscitent.

Les constructions et bâtiments non soumis à la loi du 19 juillet 1976, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage, tel, notamment que les installations de tôlerie et de chaudronnerie.

Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagements.

Les entrepôts dont la surface nette est supérieure à 500m<sup>2</sup>.

Les lotissements industriels.

Les terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement de caravanes isolées.

Les dépôts de véhicules hors d'usage.

Les bâtiments à usage agricole.

En zones inondables retranscrites au plan sont également interdites toutes les formes d'occupations et d'utilisations du sol qui ne seraient pas conformes aux prescriptions réglementaires du PPRI qui sont rappelées à l'annexe servitudes.

### **ARTICLE AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

---

Sont admis sous conditions particulières :

« sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble prévu par les orientations d'aménagement et le règlement »

Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation en application des articles du Code de l'Environnement L214-1 à L214-11 et L512-1 à L512-6-1 (anciennement loi n°76-663 du 19 juillet 1976 version consolidée au 21 septembre 2000) pour la protection de l'environnement, à condition que leurs implantations et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

Sont autorisées les installations classées liées aux infrastructures, en particulier les établissements nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers de la route, sous réserve de la réalisation d'aménagements propres à assurer la sécurité de la circulation.

Une partie de la zone AU est concernée par le Classement Sonore des Infrastructures des Transports Terrestres déterminant dans cette zone les catégories suivantes : 1, 3, 4 et 5. Les bâtiments à construire à l'intérieur des secteurs affectés – de 10 à 300 m de part et d'autre de l'infrastructure selon la catégorie – doivent présenter une isolation acoustique minimale contre les bruits extérieurs, conformément à la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes d'application.

Sont concernés les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments existants, visés par les textes d'application (enseignement, santé, loisir, habitation...). Il appartient au constructeur de déterminer les normes d'isolement à réaliser notamment sur les habitations (arrêté ministériel du 30/05/96).

Le plan au 1/5000 annexé au PLU identifie les différentes infrastructures de transports soumises au classement ainsi que les largeurs de protection sonore générées par celui-ci..

---

## **CESSION .14. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE AU3.**

### **ACCES ET VOIRIE**

---

#### **> ACCES**

---

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Le long des voies à grande circulation, les constructions de toute nature ne seront autorisées qu'à la condition que l'accès aux parcelles se fasse à partir d'autres voies publiques en état de viabilité, à l'exclusion de tout accès direct.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les voies express et les déviations de routes classées à grande circulation.

#### **> VOIRIE**

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y

seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (plateforme minimale 3,50m, hauteur : 3,50m).

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50 m de longueur et desservir plus de 50 logements (ou 5 000m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre). Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

En limite de zone non urbanisée, le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

---

#### **ARTICLE AU4. DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

---

##### **> EAU**

---

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être muni pour tout branchement neuf d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### **> ASSAINISSEMENT**

---

###### **▪ EAUX USEES :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être connecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

---

#### **ARTICLE AU5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Néant.

---

#### **ARTICLE AU6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

---

##### **> VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Ce chapitre concerne l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile ainsi que les autres voies et emprises publiques : chemins piéton, parcs publics, etc...

###### **▪ REGLES D'IMPLANTATIONS**

En règle générale, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5m à partir de l'alignement de ces voies.

#### ▪ CAS PARTICULIERS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- Dans le cas de reconstructions après sinistre : pour respecter les implantations préexistantes

- Pour ne pas rompre l'ordonnement d'une rue, le retrait peut être inférieur à 5 mètres si c'est le cas pour les constructions existantes sur les parcelles contiguës. Il ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie.

En cas de retrait, les constructions à usage d'activité commerciale (commerce, service, activité artisanale) situées au rez-de-chaussée peuvent étendre leur vitrine au delà du retrait, jusqu'à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunication).

#### > VOIES FERREES

Sans objet

### **ARTICLE AU7.**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### > PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres d'épaisseur prise à partir de l'alignement ou de la limite de la construction qui s'y substitue en cas de recul imposé :

La construction de bâtiments joignant la limite latérale est autorisée,

Si la construction ne joint pas une limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

A l'extérieur de la bande de 15 mètres d'épaisseur la largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la hauteur à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment ( $L=H$ ) avec un minimum de 3 mètres.

#### > PAR RAPPORT AUX FONDS DE PARCELLES

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

#### > BATIMENTS ANNEXES

La construction de bâtiments d'une superficie inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brutes peut être autorisée :

- Soit sur les limites séparatives.

- Soit à 1,50m d'une limite séparative en cas de haie existante à préserver (dans le cas d'une implantation non parallèle à la limite, la distance à prendre en compte part de l'angle du bâtiment annexe le plus proche de la limite concernée).

La hauteur absolue des annexes n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

#### > IMPLANTATIONS DIFFERENTES

---

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- En adossement à la façade et en prolongement d'une construction de même importance située en limite séparative d'une parcelle adjacente et ne comportant pas sur la façade concernée d'ouvertures autres que des jours de souffrance :

- Dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU ne respectant pas les règles définies ci-dessus : si elle est réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative, à condition de prendre en compte les critères architecturaux, techniques et urbanistiques de la zones.

- Dans le cas de construction après sinistre : sur l'emprise préexistante.

- Pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue dont la plupart des façades sont éloignées de la limite séparative d'une distance inférieure à celle définie ci-dessus, les prospects latéraux mentionnés ci-dessus pourront alors être réduits à 3m indépendamment de la hauteur de la construction.

- Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les prospects latéraux mentionnés au 1.1 et 1.2 peuvent indépendamment de la hauteur de la construction, être réduits à 3m si les façades existantes et à construire ne comportent pas d'ouverture éclairant des pièces principales ou cuisines.

#### > EXCEPTIONS

---

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunication...)

### **ARTICLE AU8.**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est soumise à la disposition suivante :

- la plus courte distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux, diminuée de 4m, jamais inférieure à 4m, à l'exception des annexes liées à l'habitat, qui peuvent être implantées à une distance plus proche du bâtiment principal auquel elles sont rattachées si la configuration du terrain le justifie.

Les dispositions de ces articles ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunication...)

L'implantation des constructions sur la même unité foncière devra permettre leur accès dans des conditions satisfaisantes par des véhicules de service et de sécurité.

#### **ARTICLE AU9. EMPRISE AU SOL**

---

Sans objet.

#### **ARTICLE AU10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère

Si la déclivité de la voie ouverte à la circulation publique, bordant le terrain d'assiette du projet de construction le justifie, on admettra une franchise de 2m maximum au-delà de la hauteur admise pour l'achèvement d'un étage entier.

Toutes construction élevée au-delà de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de cette hauteur maximale autorisée, cette disposition ne s'appliquant pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, et aux cheminées.

#### **ARTICLE AU11. ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

---

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales peut être interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

En règle générale, les clôtures constituent une façade. Pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention.

Tous les types de toitures et matériaux de couverture sont autorisés s'ils sont justifiés par le parti architectural.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, antennes, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

#### **ARTICLE AU12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

##### **> NORMES DE STATIONNEMENT**

---

La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement, sans les circulations y afférentes, sont 4,50m de longueur et 2,40 m de largeur.

Pour les opérations d'habitat intermédiaire et d'individuel groupé les places de stationnement pourront être regroupées.

En cas de sinistre il ne sera pas exigé de construction de garage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est exigé au minimum :

- HABITAT COLLECTIF

Deux places de stationnement par logement.

- HABITAT INDIVIDUEL

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur le terrain de la construction plus, dans les lotissements ou permis valant division, une place banalisée pour 3 logements.

- POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU OU SERVICE

Pas réglementé.

- ETABLISSEMENT INDUSTRIELS ET ARTISANAUX

Une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnements des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

- ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants de proximité : au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial, une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette à usage commercial.

Autres commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

- HOTELS RESTAURANTS

Une place de stationnement pour une chambre.

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Des aires de stationnement supplémentaires devront être aménagées pour les taxis et les autocars.

- OPERATIONS DE REHABILITATION

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement pré-existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées.

Pour les opérations de réhabilitation portant sur des constructions à usage d'habitation ou sur un changement de destination à usage d'habitation : il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires.

#### > DEROGATIONS : MODALITES D'APPLICATION

---

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- à verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme
- à obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue.
- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300m de l'unité foncière.

### **ARTICLE AU13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

#### > ESPACES VERTS

---

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

Les espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert au minimum.

#### > AIRES DE STATIONNEMENT ET TERRASSES ACCESSIBLES

---

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum.

Les dalles de couverture des parcs de stationnement doivent être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,75m d'épaisseur sur les deux tiers de leur surface au minimum.

#### > DISPOSITIONS CONCERNANT LES PLANTATIONS EXISTANTES

---

Tout arbre abattu doit être remplacé sur la même unité foncière.

Les espaces boisés classés au plan "à conserver ou à créer" seront protégés et soumis au régime des articles L 130-1 à L 130-6 et R.130-1, R 130-2 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire peut être refusé pour toute construction qui impliquerait la destruction de tout ou partie d'un espace vert soumis à protection particulière au titre de l'article 123-1.7° du Code de l'Urbanisme, et figuré au document graphique.

Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés d'une superficie supérieure ou égale à 4ha.

---

## **CESSION .15. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE AU14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUACT**

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis en annexes du présent document.

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

### **CARACTERE GENERAL DE LA ZONE 2AUACT**

La zone 2AUact est une zone d'urbanisation stricte : inconstructible pour l'instant, cette zone pourrait être ouverte à l'urbanisation, le cas échéant, par une procédure rapide, dès que la commune aura précisé ses conditions d'aménagement et de desserte, programmé les équipements nécessaires et élaboré « une étude prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La zone 2UAact comprend d'ores et déjà une desserte partielle par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée.

La zone concerne l'ensemble des terrains situés à l'est de l'A77 et au nord de la RN 151.

---

## **CESSION .16. NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2AUact 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Toute occupation est interdite sauf celles visées à l'article 2.

### **ARTICLE 2AUact 2. OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

---

#### **Sont admis sous conditions particulières :**

Sont autorisés les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux infrastructures et au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectifs.

---

## **CESSION .17. CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 2AUact 3. ACCES ET VOIRIE**

---

#### **> ACCES**

---

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **> VOIRIE**

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 2AUact 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **> EAU**

---

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être muni pour tout branchement neuf d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **> ASSAINISSEMENT**

---

##### **▪ EAUX USEES.**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être connecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une autorisation du gestionnaire de réseau.

▪ EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales au réseau.

Toute aire de stationnement de plus de 10 unités devra être équipée d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial collectif.

▪ RESEAU SEPARATIF :

Dans les secteurs où il existe un réseau séparatif d'assainissement, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à tout immeuble desservi par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire.

**ARTICLE 2AUact 5.**

**CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUact 6.**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer selon le PLU.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements publics et d'intérêt collectif (postes de transformation ou de distribution ...).

**ARTICLE 2AUact 7.**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toutes construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $H/2 < \text{ou} = L$ ) et jamais inférieur à 5m.

**ARTICLE 2AUact 8.**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La plus courte distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux, diminuée de 4 m. à l'exception des annexes liées à

l'habitat qui peuvent être implantées à une distance plus proche au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

---

**ARTICLE 2AUact 9.                   EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE 2AUact 10.               HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de limite de hauteur.

---

**ARTICLE 2AUact 11.               ASPECT EXTERIEUR**

---

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales peut être interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

---

**ARTICLE 2AUact 12.               STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le cas échéant, le nombre total de places à réaliser correspond au cumul des résultats des calculs afférents à chaque catégorie d'affectation de la construction.

Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur la propriété :

> **PLACES EXIGEES**

---

La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement, sans les circulations y afférentes, sont 4,50m de longueur et 2,40m de largeur.

Pour les opérations d'habitat intermédiaire et d'individuel groupé les places de stationnement pourront être regroupées.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Il est exigé au minimum :

▪ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU OU SERVICE

Pas réglementé.

▪ ETABLISSEMENT INDUSTRIELS ET ARTISANAUX

Une place de stationnement par 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25m<sup>2</sup>.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les stationnements des camions et divers véhicules utilitaires et les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

▪ ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

Commerces courants de proximité : au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial, une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette à usage commercial ;

Autres commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

▪ HOTELS RESTAURANTS

Une place de stationnement pour une chambre.

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Des aires de stationnement supplémentaires devront être aménagées pour les taxis et les autocars.

> DEROGATIONS : MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

- à verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L.123-1- 2 du Code de l'Urbanisme,

- à obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue,

- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300m de l'unité foncière.

**ARTICLE 2AUact 13.****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite « loi paysage », l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ces accès et abords devront être précisés.

**> ESPACES VERTS**

---

Il est exigé de traiter en espace vert 25% au moins de la superficie de la parcelle.

Les espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, et plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert au minimum.

**1 AIRES DE STATIONNEMENT ET TERRASSES ACCESSIBLES**

---

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements au minimum.

Les dalles de couverture des parcs de stationnement doivent être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,75m d'épaisseur sur les deux tiers de leur surface au minimum.

**2 DISPOSITIONS CONCERNANT LES PLANTATIONS EXISTANTES**

---

L'aménagement de la parcelle devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige, ceux-ci seront maintenues autant que possible.

Les espaces boisés classés au plan "à conserver ou à créer" seront protégés et soumis au régime des articles L 130-1 à L 130-6 et R.130-1, R 130-2 du Code de l'Urbanisme.

---

**CESSION .18. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 2AUact 14.****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

---

## **TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du P.L.U. qui sont les suivantes :

**Zone A :**            **Secteur agricole**

**Zone N :**            **zone naturelle protégée**

## **CHAPITRE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Le champ d'application des dispositions d'urbanisme est rappelé au chapitre 1 du titre 4 : ANNEXES.

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis au chapitre 2 du titre 4 ANNEXES.

### **Caractère générale de la zone**

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole. Elle participe au maintien de grands espaces ouvert sur la frange Est de la commune de la Charité-sur-Loire.

Elle est limitée au Nord-est par la voie rapide tandis qu'au Sud-est c'est le chemin de la Grange Joada qui sert de limite entre les activités urbaines et agricoles.

La conservation de l'unité de ce site reste un enjeu important ainsi que la conservation des liaisons naturelles avec les bords de Loire.

---

## **CESSION .19. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Exception faite des dispositions de l'article A 2, toute construction ou installation nouvelle.

### **ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

---

#### **Sont admis sous conditions particulières**

La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et la construction de bâtiments liés au développement des sièges existants,

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ou collectif (pistes cyclables, chemins piétons, aires de stationnement, voies d'accès...) sous réserve que la finalité de protection ne soit pas remise en cause.

Les installations liées à l'exploitation de la route (station-service) le long de la RN7 et de la RN151.

---

## **CESSION .20. CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 3. ACCES ET VOIRIE**

---

#### **> ACCES**

---

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Le long des voies à grande circulation, les constructions de toute nature ne seront autorisées qu'à la condition que l'accès aux parcelles se fasse à partir d'autres voies publiques en état de viabilité, à l'exclusion de tout accès direct. Des dérogations pourront être accordées pour certains établissements nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers de la route, sous réserve de la réalisation d'aménagements propres à assurer la sécurité de la circulation.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt, les pistes cyclables, les voies express et les déviations de routes classées à grande circulation.

> VOIRIE

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (plateforme minimale 3,50m, hauteur : 3,50m).

ARTICLE A 4.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

> EAU

---

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. La distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être muni pour tout branchement neuf d'un dispositif anti-retour d'eau.

Toute création de captage, forage ou puits particuliers doit être déclarée à l'autorité sanitaire.

> ASSAINISSEMENT

---

**Eaux usées :** Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être connecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

**Eaux pluviales :** tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute aire de stationnement de plus de 10 unités devra être équipée d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

**Réseau séparatif :** dans les secteurs où il existe un réseau séparatif d'assainissement, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à tout immeuble desservi par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire.

ARTICLE A 5.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant.

**ARTICLE A 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

---

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer selon le PLU

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunication).

**ARTICLE A 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $H/2 < \text{ou} = L$ ) et jamais inférieur à 5m.

**ARTICLE A 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

**ARTICLE A 9. EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

**ARTICLE A 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Sauf précisions contraires, la hauteur est mesurée entre le niveau du sol naturel et le faîtage des constructions.

En cas de terrain en pente, le niveau du sol naturel est défini :

le long des voies, par la moyenne des cotes relevées aux deux extrémités de la façade du terrain, dans la profondeur du terrain, par la pente moyenne de celui-ci, avec une tolérance de plus ou moins 2m.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12mètres par rapport au terrain. Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les bâtiments agricoles ou des équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE A 11. ASPECT EXTERIEUR**

---

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage agricole, à la conservation des cônes visuels réglementés dans la cadre de la ZPPAUP ou à la protection des sites et des paysages peut être interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'aération ou de réfrigération, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

---

#### **ARTICLE A 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors du domaine public.

---

#### **ARTICLE A 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés au plan "à conserver ou à créer" seront protégés et soumis au régime des articles L 130-1 à L 130-6 et R.130-1, R 130-2 du Code de l'Urbanisme.

Les talus et les haies bordant les voies ainsi que ceux existant en limite séparative doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan sauf exceptions prévues par la réglementation.

Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés d'une superficie supérieure ou égale à 4 hectares.

---

### **CESSION .21. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

#### **ARTICLE A 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Le champ d'application des dispositions d'urbanisme est rappelé au chapitre 1 du titre 4 : ANNEXES.

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis au chapitre 2 du titre 4 ANNEXES.

Il est rappelé qu'il doit être fait application de la plus rigoureuse des règles issues des dispositions de la ZPPAUP du PPRI et du présent règlement.

### **Caractère générale de la zone**

La zone N est une zone naturelle, non équipée, qu'il convient de protéger pour des raisons de site et de risques naturels. Elle fait l'objet d'une protection destinée à assurer le maintien en l'état naturel des grands espaces naturels de la Charité-sur-Loire.

Elle s'étend sur la partie inondable de la Vallée de la Loire.

Ces sites, compte tenu de leur importance sur le plan des paysages, font l'objet d'une protection particulière.

### **Secteur Ni**

Le secteur réglementaire Ni correspond aux sites classés en zone rouge au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Risques d'inondations :

D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondations liés à des possibles crues de la Loire et figurés au plan des servitudes d'utilité publique les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone N du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent règlement au titre des servitudes d'utilité publique doivent être respectées.

### **Secteur NL**

Le secteur NL correspond aux terrains camping, de caravanage et à une aire pour les gens du voyage.

---

## **CESSION .22. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Exception faite des dispositions de l'article N2, toute construction ou installation nouvelle.

### **ARTICLE N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

---

Les aménagements, extensions des constructions existantes ou constructions d'annexes, dans la limite d'une augmentation de 30m<sup>2</sup> en une seule fois de la SHON existante à la date de l'approbation de la révision du PLU.

Les aménagements légers nécessaires à leur gestion et à l'accueil du public.

Les constructions et installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public (pistes cyclables, chemins piétons, aires de stationnement, voies d'accès...) sous réserve que la finalité de protection ne soit pas remise en cause.

Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires aux constructions et activités existantes admises dans la zone.

#### **Dans le secteur NL:**

Le secteur NL correspond aux terrains de camping, de caravanage et l'aire des gens du voyage.

---

## **CESSION .23. CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N 3. ACCES ET VOIRIE**

---

#### **> ACCES**

---

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Le long des voies à grande circulation, les constructions de toute nature ne seront autorisées qu'à la condition que l'accès aux parcelles se fasse à partir d'autres voies publiques en état de viabilité, à l'exclusion de tout accès direct. Certains établissements nécessaires à la satisfaction des besoins des usagers de la route, sous réserve de la réalisation d'aménagements propres à assurer la sécurité de la circulation.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt, les pistes cyclables, les voies express et les déviations de routes classées à grande circulation.

#### > VOIRIE

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (plateforme minimale 3,50m, hauteur : 3,50m).

### ARTICLE N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### > EAU

---

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. La distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être muni pour tout branchement neuf d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### > ASSAINISSEMENT

---

**Eaux usées :** Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques du réseau. L'évacuation directe des eaux et des matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être connecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

**Eaux pluviales :** tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute aire de stationnement de plus de 10 unités devra être équipée d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet.

**Réseau séparatif :** dans les secteurs où il existe un réseau séparatif d'assainissement, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à tout immeuble desservi par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire.

### ARTICLE N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Néant.

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

---

**> VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées en en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer selon le PLU.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunication).

Les constructions doivent s'implanter :

- à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 77
- à une distance au moins égale à 75m de l'axe de la RN 151.

**> VOIES FERREES**

---

Sans objet.

**ARTICLE N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $H/2 < \text{ou} = L$ ) et jamais inférieur à 5m.

**ARTICLE N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE  
FONCIERE**

---

Sans objet.

**ARTICLE N 9. EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

**ARTICLE N 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Sauf précisions contraires, la hauteur est mesurée entre le niveau du sol naturel et le faîtage des constructions.

En cas de terrain en pente, le niveau du sol naturel est défini :

- le long des rues, par la moyenne des cotes relevées aux deux extrémités de la façade du terrain, dans la profondeur du terrain, par la pente moyenne de celui-ci, avec une tolérance de plus ou moins 2m.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres par rapport au terrain. Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les bâtiments agricoles ou des équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

---

**ARTICLE N 11. ASPECT EXTERIEUR**

---

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage agricole, à la conservation des cônes visuels réglementés dans la cadre de la ZPPAUP ou à la protection des sites et des paysages peut être interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'aération ou de réfrigération, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

---

**ARTICLE N 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors du domaine public.

---

**ARTICLE N 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces boisés classés au plan "à conserver ou à créer" seront protégés et soumis au régime des articles L 130-1 à L 130-6 et R.130-1, R 130-2 du Code de l'Urbanisme.

Les talus et les haies bordant les voies ainsi que ceux existant en limite séparative doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation sans les espaces boisés classés figurant au plan sauf exceptions prévues par la réglementation.

Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés d'une superficie supérieure ou égale à 4 hectares.

---

**CESSION .24. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**ARTICLE N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## TITRE 4.

## ANNEXES

### CHAPITRE 9. ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

(Articles en vigueur à la date du 28 juin 2004)

Article L. 111.9 :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111.10 :

Lorsque travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 421-3.

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs

financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Article L.421.4 :

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article L.421.5 :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Article R.111.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3.2. :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111.14.2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles

approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R.111.21 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **ACTIVITES**

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

### **ACTIVITES ARTISANALES**

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la chambre des métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

### **ACTIVITES INDUSTRIELLES**

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Aux termes de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente peut accorder un permis de construire par adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

### **AIRE DE STATIONNEMENT**

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25m<sup>2</sup> (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40m et une longueur d'au moins 5m. En cas de places commandées, c'est-à-dire à partir d'une ou plusieurs autres places, il devra être justifié de l'attribution des places ainsi solidaires au même lot.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

L'alignement est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé lorsque l'alignement sépare un terrain du domaine public (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). Dans cette dernière hypothèse, l'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

## **ANNEXES**

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau éventuellement avec toiture attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, etc. d'une hauteur maximale de 3,50m.

### **ARBRES DE HAUTES TIGES**

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

### **BAIE PRINCIPALE**

Constituent des baies les ouvertures qui assurent un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Le règlement de zone précise les distances minimales d'ouverture de ces baies par rapport aux limites de propriété ainsi qu'aux constructions édifiées sur une même propriété.

### **BAIE SECONDAIRE**

Constituent des baies secondaires celles qui ne répondent pas aux caractéristiques des baies principales c'est-à-dire celles qui éclairent des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement), ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation d'ensemble de la construction ne les assimile pas à une pièce principale.

Constituent également des baies secondaires, quelle que soit la nature de la pièce qu'elles éclairent, les baies présentant une hauteur d'allège d'au moins 2,60m à rez-de-chaussée et 1,90m en étage.

### **BUREAUX**

Voir services.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface hors œuvre nette ou le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article R.123.1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de constructions. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à toute ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans les zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupations des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

#### **COMBLE**

L'étage de comble correspond aux niveaux de plancher sous toiture, situé en retrait des étages droits, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

#### **COMMERCE**

Activités de revente en l'état, sans transformation, de produits achetés à des tiers, ainsi que les locaux destinés à la restauration et aux débits de boissons.

Le commerce de détail concerne plus particulièrement l'activité commerciale ou de négoce à destination des particuliers, qu'elles soient développées sous forme de commerces individuels ou de magasins à grande surface.

Leur réglementation particulière correspond à l'objectif de sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers, articulé à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU**

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain.

#### **COUR URBAINE**

Espaces libres à l'intérieur des propriétés ou îlots sur lesquels les pièces d'habitation et de travail qui les bordent peuvent prendre jour et air.

#### **DEROGATION**

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, autre que celles formellement prévues par le règlement. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, le cas échéant.

#### **EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci.

Ne sont pas prise en compte au titre de l'emprise au sol les places construites sous le niveau du terrain naturel

Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement qui est prise en compte.

#### **ENTREE CHARRETIERE (BATEAU)**

Surbaissement du trottoir au droit d'une propriété pour faciliter l'entrée des véhicules.

#### **ENTREPOTS**

Local couvert et ou partiellement fermé destiné au stockage et au remisage et n'abritant aucune activité de bureaux, commerce, artisanat ou industrie.

#### **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIFS**

Constituent des équipements collectifs les constructions et les installations d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics.

Entrent également dans cette catégorie les équipements d'intérêt collectif, même exploités par une personne privée, tels que les institutions médico-sociales et établissements d'enseignement, de recherche ou de formation. Selon les dispositions du règlement (dispositions générales et particulière), ces équipements d'intérêt collectif pourront être exonérés de certaines règles notamment de hauteur d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols.

Les équipements d'intérêt collectif comprennent la catégorie particulière des installations nécessaires aux services publics.

#### **ESPACES BOISES CLASSES**

En application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme, les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### **ESPACES VERTS**

Espaces plantés de pleine terre ou sur dalles des constructions en sous-sol couvertes d'au moins 50 centimètres de terre végétale régis par l'article 13 du règlement des différentes zones.

#### **FRONT BÂTI**

Alignement construit ou ensemble bâti composé de constructions et/ou de murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 m, qui peut servir de référence pour l'alignement des immeubles.

#### **HABITAT INDIVIDUEL**

Construction implantée de manière discontinue dont le volume n'abrite pas plus d'un logement.

#### **HABITAT INTERMEDIAIRE**

Terme recouvrant les typologies d'habitat comprenant au plus trois niveaux de logements superposés ou deux duplex avec ou sans combles.

#### **HAUTEUR A L'EGOUT (ACROTERE)**

Correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

#### **HAUTEUR AU FAITAGE**

La hauteur plafond ou au faitage mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs.

#### **HEBERGE**

Ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale. Dans le cas de bâtiments contigus et de hauteur inégale, l'héberge est le niveau jusqu'où un mur est considéré comme mitoyen. L'implantation dans la limite des héberges des bâtiments avoisinants interdit tout débordement de la construction nouvelle au-delà de la partie du mur qui dépasse la construction la plus basse.

#### **ILOT**

L'îlot est la partie du territoire, bâti ou non bâti, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

#### **IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES**

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Sont assimilés à ces immeubles (petit collectif), les foyers ou les maisons de retraite dont l'hébergement constitue la vocation principale.

La notion de petit collectif concerne les bâtiments comportant au plus dix logements distincts et susceptible de s'intégrer à un environnement pavillonnaire par son architecture et ses caractéristiques (gabarit, surfaces...).

#### **INSTALLATION CLASSEE**

Les installations classées sont soumises aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

#### **JOUR DE SOUFFRANCE**

Ouverture uniquement destinée à donner du jour.

#### **LARGEUR DE FACADE**

C'est la largeur d'un terrain mesurée parallèlement à la voie qui dessert ce terrain. La façade peut ne pas être contiguë à la voie dès lors qu'un accès suffisant dessert le terrain situé en retrait.

#### **LIMITE DE FOND DE PARCELLE**

Limite parcellaire ne constituant pas une limite séparative latérale. Par exemple, pour une parcelle rectangulaire, la limite de fond de parcelle est la limite parcellaire dont la direction est sensiblement parallèle à l'alignement sur rue.

#### **LIMITES SEPARATIVES LATERALES**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

#### **LOTISSEMENT**

C'est la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

#### **MARGE DE REcul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et joint le mur de la façade.

**MAISON DE VILLE**

Construction à usage d'habitation *unifamiliale* implantée en mitoyenneté ou contiguïté de constructions comportant les mêmes principes architecturaux.

**OPERATIONS GROUPEES**

Constructions à usage d'habitation individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division ou de lotissements ou d'AFU de remembrement.

**PARCELLE TRAVERSANTE**

L'unité foncière dont au moins deux façades sont contiguës à une voie publique ou privée.

**"PROPRIETE" - "TERRAIN" - "UNITE FONCIERE"**

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

**RETRAIT**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusque sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

**SECTEUR**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

**SERVICES**

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

**SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE**

En application des dispositions de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, la surface hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction. Cette notion a été illustrée notamment par une circulaire en date du 12 novembre 1990.

**SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE**

En application de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme la plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons,  
des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,  
des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées  
en vue du stationnement des véhicules,

dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des  
locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le  
matériel agricole, les locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des  
locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,

d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles  
résultent le cas échéant de l'application des paragraphes 1, 2 et 3 ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble  
à usage d'habitation et dans la limite de 5m<sup>2</sup> par logement les surfaces de plancher affectées  
à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant  
de la fermeture de balcons, loggias, et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Ces notions sont illustrées par des circulaires n° 90-80 en date du 12 novembre 1990 et n°  
99-49 en date du 27 juillet 1999.

#### **TERRAIN NATUREL**

Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

#### **VOIES PRIVEES – VOIES EN IMPASSE**

Voie ouverte à la circulation générale ou aménagée en impasse desservant, à partir d'une  
voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement  
sous forme de copropriété.

Les voies en impasse ne sont pas regardées comme ouvertes à la circulation générale.

#### **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)**

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau,  
l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, le câble.

#### **ZONAGE**

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation  
des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N ...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas  
nécessairement aux limites parcellaires.

#### **ZONE**

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et  
soumis aux mêmes règles (ex. : UA; D ...)

#### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ(Z.A.C.)**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser  
l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles  
R 311 -1 et suivants et articles R 311 -1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU doit comprendre des dispositions particulières précisées à l'article L 123-3 du Code de l'Urbanisme.

Affichage le 23 mars 2010



**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**LUNDI 22 MARS 2010**

L'an deux mille dix le Lundi 22 mars à 18 heures, s'est réuni le Conseil Municipal de La Charité-sur-Loire, sous la présidence de M. Gaëtan GORCE, Maire.

**Etaient présents** : Gaëtan GORCE, Maire – Bernard LANDRY, Eric LALOY, Blandine DELAPORTE, Caroline DEVEAUX, Jean LENOIR, Claude PICQ, Janine LABONNE, Jocelyne GUILLAUMOT, Adjointes – Frédéric CIRILLO, Chantal TURE, Suzanne GUILLARD, Gérard VOISINE, Abdo MOUNIR, Bernard DUBRESSON, Robert CLAMENT, Christiane VAAST, Patrick PERROT, Jeanne JAGUELIN, Pierre MARQUIS, Frédéric BRUT, Cécile BOUSSIQUET, Conseillers Municipaux.

**Etaient représentés** : Sylvie BONHOMME par Eric LALOY – Marie-Thérèse BRIVET par Jeanne JAGUELIN – Annie VANNIER par Suzanne GUILLARD.

**Etaient excusés** : Gérald BARON, Christine MICHON.

**Secrétaire de séance** : Blandine DELAPORTE.

**QUESTION N°6**

**PLAN LOCAL D'URBANISME – MODIFICATION DU REGLEMENT – BILAN ET CLÔTURE DE LA PROCEDURE**

*Rapporteur : Jocelyne GUILLAUMOT*

La Ville de La Charité sur Loire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juin 2005.

Par délibération en date du 25 mai 2009, le Conseil municipal a décidé d'engager une procédure de modification de son PLU afin de :

- Rectifier l'emplacement réservé n°1 sur le secteur du cimetière pour diminuer l'emprise de la voie qui prolonge la rue de La Queue du Mouton,
- Modifier quelques points du règlement des zones pour les ré-actualiser.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et plus particulièrement de son article L 123-13, une réunion a été organisée avec les représentants des personnes publiques associées, une enquête publique s'est déroulée du 30 décembre 2009 au 29 janvier 2010 ainsi qu'une réunion publique durant cette période.

Considérant que la procédure de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du PLU,

Considérant que seules des rectifications mineures du règlement sont apportées,

Considérant que celles-ci ne réduisent que marginalement la surface agricole,

Considérant qu'elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

Considérant l'AVIS FAVORABLE émis par le Commissaire-Enquêteur le 4 février 2010, sur les propositions de modifications du règlement d'urbanisme du PLU,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :

- **AUTORISE** la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme telle que présentée en annexe de la présente délibération,
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme,

Délibération adoptée à l'UNANIMITE.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE,



*Gaëtan Garcia*

**SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE**

REÇU LE 24 MARS 2010



Application de l'article 2  
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**LUNDI 21 JUIN 2010**

L'an deux mille dix le lundi 21 juin à 18 heures, s'est réuni le Conseil Municipal de La Charité-sur-Loire, sous la présidence de M. Gaëtan GORCE, Maire.

**Etaient présents** : Gaëtan GORCE, Maire – Eric LALOY, Caroline DEVEAUX, Jean LENOIR, Claude PICQ, Janine LABONNE, Jocelyne GUILLAUMOT, Adjointes – Frédéric CIRILLO, Gérard VOISINE, Abdo MOUNIR, Sylvie BONHOMME, Marie-Thérèse BRIVET, Robert CLAMENT, Annie VANNIER, Gérald BARON, Patrick PERROT, Jeanne JAGUELIN, Pierre MARQUIS, Christine MICHON (a quitté la séance à 19 H 30 et donné pouvoir à Jean LENOIR), Frédéric BRUT, Cécile BOUSSIQUET, Conseillers Municipaux.

**Etaient représentés** : Bernard LANDRY par Eric LALOY – Blandine DELAPORTE par Caroline DEVEAUX – Chantal TURE par Cécile BOUSSIQUET – Suzanne GUILLARD par Claude PICQ – Bernard DUBRESSON par Patrick PERROT.

**Etait excusée** : Christiane VAAST.

**Secrétaire de séance** : Frédéric CIRILLO.

**QUESTION N° 15**

**PLAN LOCAL D'URBANISME – PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE – PROJET D'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES – BILAN ET CLÔTURE**

*Rapporteur : Claude PICQ*

Par délibération en date du 23 mars 2009, le Conseil Municipal a engagé la procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour permettre l'implantation d'un projet de panneaux solaires photovoltaïques sur une parcelle d'environ 11ha.

Cette révision consistait à écrire une nouvelle zone de type 2Uact exclusivement réservée à cette activité puisque la parcelle en question était jusqu'à maintenant classée en zone agricole (A).

Une enquête publique s'est déroulée du 30/12/2009 au 29/01/2010. Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la modification du zonage sans réserve.

La commission départementale de la nature, des paysages et de sites a émis un avis favorable lors de sa séance du 25 mars 2010.

La Chambre d'Agriculture, bien qu'opposée à l'utilisation de parcelles à vocation agricole pour y implanter des panneaux photovoltaïques, ne s'est pas opposée au changement de destination de la parcelle AB n°470 à des fins de développement économique.

Le Préfet de la Nièvre, par un courrier daté du 21 mai dernier, a autorisé le changement de destination de ladite parcelle.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :

- **AUTORISE** le changement de destination de la parcelle AB n°470 en 2Uact,
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer toute pièce nécessaire à ce changement de zonage.

**Délibération adoptée à l'UNANIMITÉ.**

POUR EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE,



*Gaëtan Gorce*

**SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE**

REÇU LE 28 JUIN 2010



Application de l'article 2  
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée



REVISION SIMPLIFIEE

# P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

## LA CHARITE SUR LOIRE

Département de la NIEVRE

CREATION D'UN CHAMP PHOTOVOLTAIQUE

NOTE DE PRESENTATION

SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE

REÇU LE 19 NOV. 2010



Application de l'article 2  
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée

Approuvé le 23.05.2005  
Révisé le .....  
Modifié le 22.03.2010  
Modifié le .....  
Modifié le .....  
Modifié le .....



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal approuvant la  
modification

LA CHARITE SUR LOIRE,  
le 23.11.2010

La commune de LA CHARITE SUR LOIRE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 23 juin 2005.

Par délibération du 23 mars 2009 la commune a engagé une procédure de révision simplifiée de son PLU.

La commune souhaite aujourd'hui engager une procédure de révision simplifiée de son P.L.U., afin de :

Redéfinir le zonage sur le secteur de l'échangeur Nord pour permettre l'implantation imminente d'un projet privé qui consiste en la création d'un champ photovoltaïque.

- Le projet se situe sur un terrain agricole non exploité dont la commune est propriétaire.
- C'est un terrain à faible valeur agricole.
- L'accessibilité est déjà assurée par la voie communale n°11.
- La topographie du secteur est tout à fait intéressante par le fait notamment que l'autoroute est inscrite en creux sur le parcours et répond en totalité aux critères levant l'inconstructibilité sur 100m tels que définies et étudiées lors de la rédaction le rapport de présentation du PLU (voir page 6 « problématique lié aux entrées de ville »).

**Ce projet présente un caractère d'intérêt général pour la commune. Il ne remet pas en cause ses orientations ni l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable mis en place lors de l'élaboration du PLU.**

### Utilisation de la procédure de révision simplifiée :

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 version consolidée au 16 juillet 2006, la procédure de révision simplifiée peut être utilisée dans trois types de situations :

- En vue de la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ;
- Pour la rectification d'une erreur matérielle ;
- En vue d'une extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (à l'économie générale du plan d'occupation des sols en cas de POS) et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L. 123-13 ;

b) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le neuvième alinéa de l'article L. 123-13, si cette révision est approuvée avant le 1er janvier 2010 sous réserve, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4° de l'article L. 121-10, de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants, et si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. L'opération mentionnée à la phrase précédente peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance. En cas d'annulation contentieuse du plan local d'urbanisme, l'ancien plan d'occupation des sols peut faire l'objet de révisions simplifiées pendant le délai de deux ans suivant la décision du juge devenue définitive ;

c) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16.

Dans les autres cas, les plans d'occupation des sols peuvent seulement faire l'objet d'une révision dans les conditions prévues par le sixième alinéa de l'article L. 123-13. Ils sont alors mis en forme de plan local d'urbanisme, conformément aux articles L. 123-1 et suivants.

Différents documents sont touchés :

La présente révision simplifiée consiste sur les plans de zonage à :

- établir sur une partie de la parcelle section AB n° 470 (11ha 01ca 50a) actuellement de type agricole (A) une nouvelle zone de type (2Uact).

La présente révision simplifiée consiste à écrire une nouvelle zone de type 2Uact dans le règlement.

La présente révision simplifiée demeure compatible avec le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable):

#### 1 Tant dans les Enjeux du PADD

- **sur le thème du Renforcement l'attractivité de notre Ville par l'attractivité de son pôle d'activité :** La zone d'activité au croisement de l'A77 et de la RN 151, sa requalification par la communauté de communes, son extension future sont autant de préalables au développement de l'activité économique.
- **sur le fait de s'appuyer sur les actions engagées dans le cadre d'un programme de valorisation de la zone d'activité pour accueillir de nouvelles activités économiques.**

#### 2.3. Que pour élever les défis du développement

##### Les orientations du PADD

- **Aménager un secteur en entrée de ville pour l'accueil de nouvelles entreprises avec la mobilisation du foncier nécessaire à une future zone d'activité à l'est de l'A77.**
- **Accompagner la diversification de l'économie locale.**

La présente révision simplifiée ne modifie en rien le rapport de présentation dans le chapitre consacré aux actions retenues pour le PADD

Pour les projets liés au développement économique liés à la requalification de la zone d'activités qui épaulent l'A77 sur l'entrée de l'échangeur Nord.

La présente révision simplifiée consiste à adapter le rapport de présentation pour prendre en compte l'ensemble des ces nouvelles données.

Par la mise à jour du chapitre touchant au tableau de superficie des zones A et 2Uact.

**Les autres éléments du P.L.U. restent inchangés.**

La procédure de révision simplifiée paraît adaptée dans la mesure où les rectifications apportées :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- enfin, elles ne comportent pas de grave risque de nuisance.

AC

## IMPLANTATION DU CHAMP PHOTOVOLTAÏQUE

Aucune création de nouvelle desserte n'est nécessaire sur le secteur de l'échangeur Nord pour intégrer ce projet.

**Le présent dossier de révision simplifié consiste :**

- à créer une nouvelle zone Uact pour permettre la construction de hangars portant des panneaux solaires.

Plongée sur l'échangeur Nord de l'autoroute (prise de vue angle A)

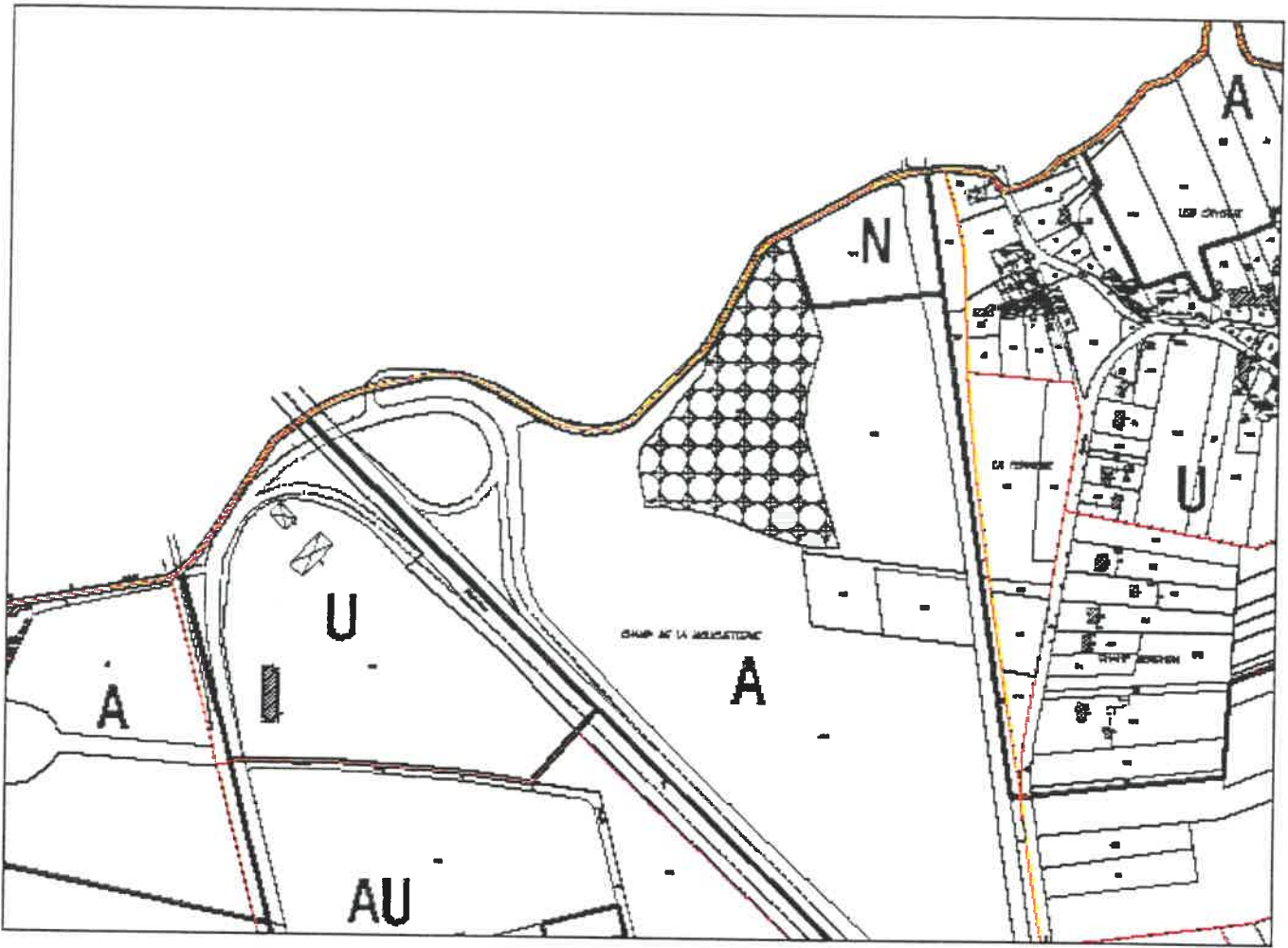


### LOCALISATION PHOTOGRAPHIQUE



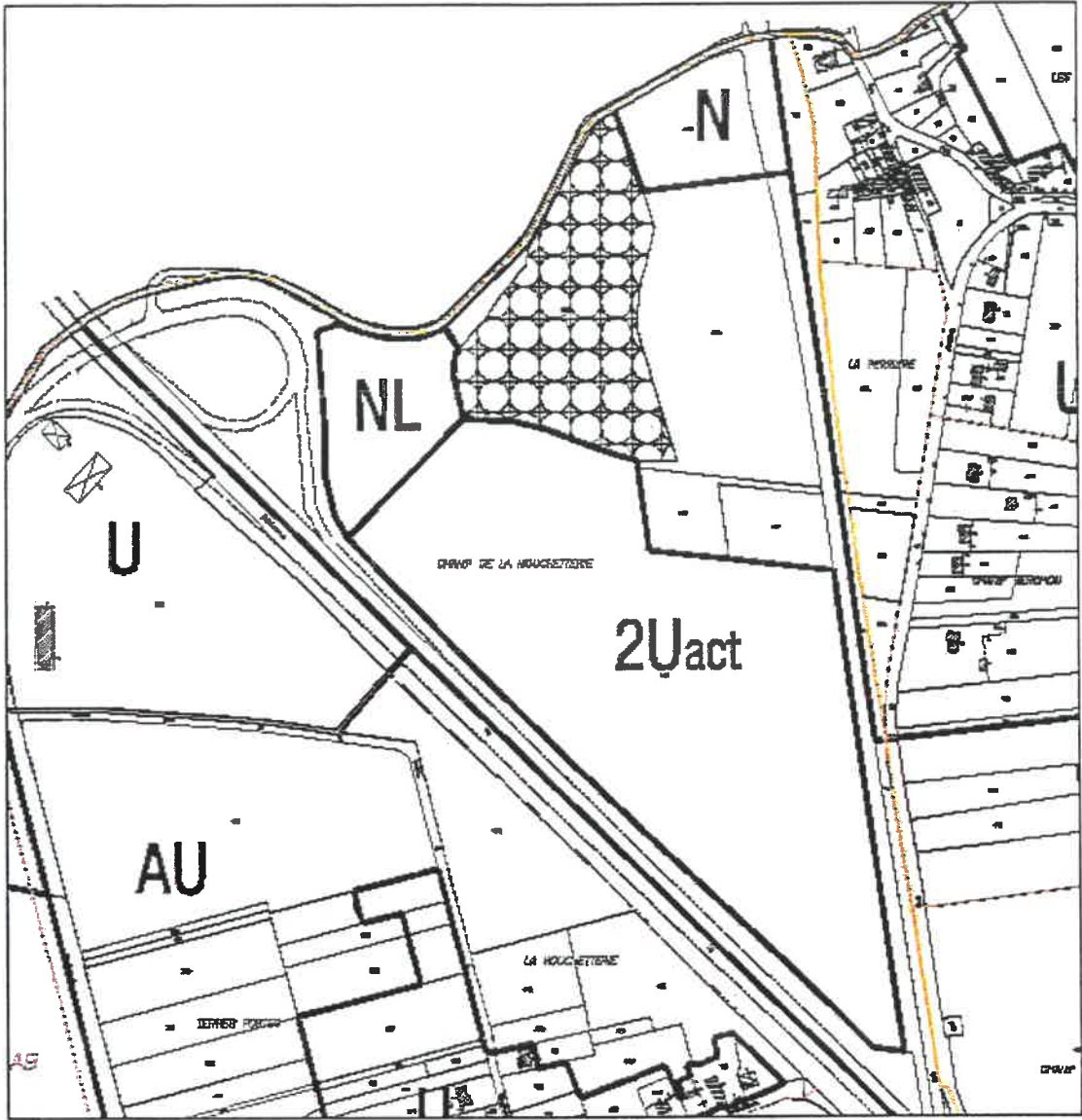
712

ZONAGE AVANT LA REVISION SIMPLIFIEE



*Handwritten signature*

ZONAGE APRES REVISION SIMPLIFIEE



A

### PROBLEMATIQUE LIE AUX ENTREES DE VILLE

La loi n°95-101 du 2 février 1995 (loi Barnier) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

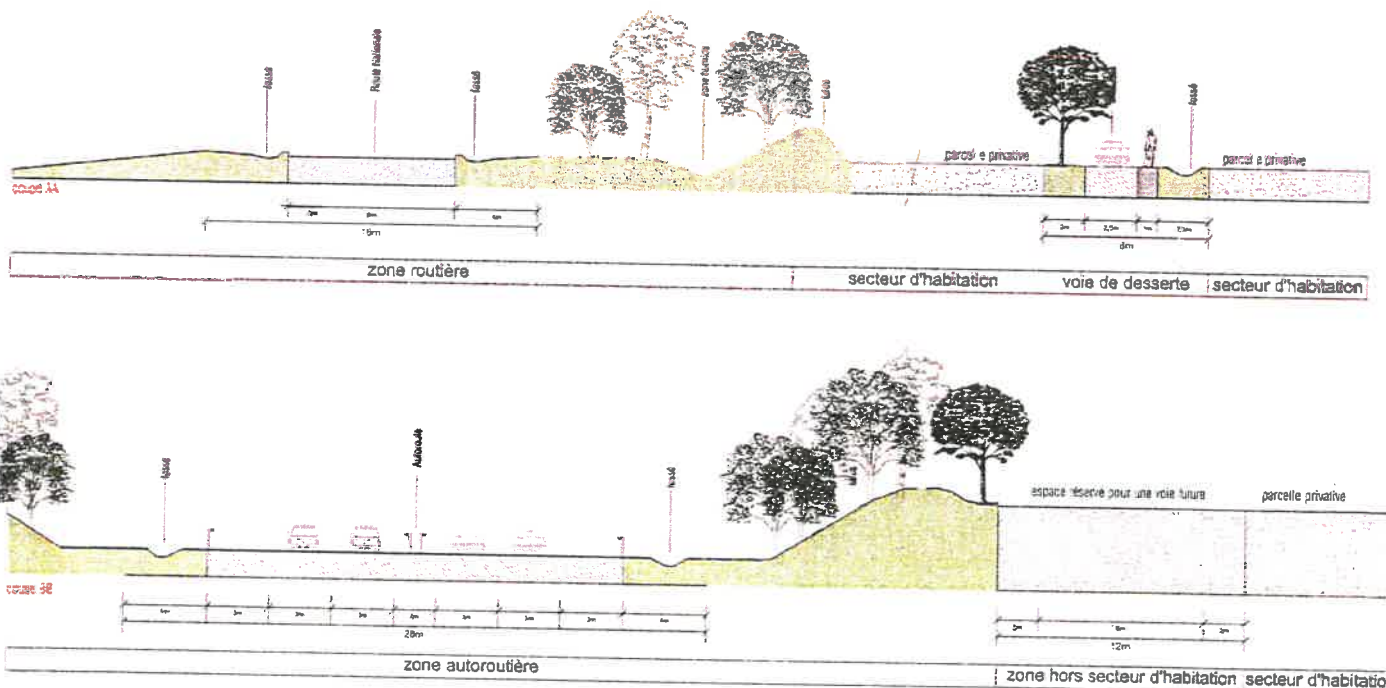
L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans le PLU.

En l'absence de réflexion globale intégrant les entrées de ville dans les documents d'urbanisme, l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme impose l'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés des communes et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



**Dans le cadre cette révision simplifiée, la règle de l'inconstructibilité demeure la règle dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A77 dans sa traversée de la Charité-sur-Loire.**

Le secteur nord, la traversée de la zone d'activités, l'entrée est, constituent des exceptions dans la mesure où ils répondent à plusieurs critères relatifs :

- à la protection contre les nuisances :

Les nuisances générées par les infrastructures à grande circulation sont essentiellement d'ordre acoustique. En entrée nord : l'autoroute A 77 et la RN 151 génèrent d'importantes nuisances traitées efficacement dans le cadre de la ZAC des Hauts de Loire par la réalisation de merlons plantés destinés à protéger les futures habitations du bruit, des nuisances visuelles et de la pollution. Un principe de protection en décaissement se

répète tout le long de l'autoroute, protégeant ainsi successivement les différents secteurs traversés. Du nord au sud : **secteur d'habitat, secteur d'activités, entrée de ville, secteur agricole.**

- à la sécurité :

La sécurité est assurée par l'existence de deux échangeurs sur l'autoroute qui régulent les flux et les répartissent entre les deux entrées majeures de la Charité-sur-Loire (entrée Nord et entrée Est. Le projet de ZAC des hauts de Loire prévoit le réaménagement de deux carrefours sur la RN 151 dans le but de faciliter les accès au nouveau quartier d'habitat en entrée nord.

- à la qualité urbaine, architecturale et paysagère :

\*L'entrée Nord de la commune est traitée dans le cadre de la ZAC des Hauts de Loire par un large aménagement paysagé le long de la route nationale.

\*Au sud la transition ville / zone agricole est assurée par une protection de la frange urbaine à travers le traitement des clôtures, des fonds de parcelles ou des aménagements paysagés.

\*Les constructions sont situées en retrait par rapport aux axes majeurs d'entrée de ville. Les projets d'extension respectent cette contrainte. La ZAC des Hauts de Loire, le projet hôtelier en entrée Est n'offrent de façade directe, ni sur l'A 77 ni sur la RN 151.

## REGLEMENT DE ZONE

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UACT.

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis en annexe du présent document.  
Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

#### CARACTERE GENERAL DE LA ZONE 2U act

La zone 2Uact est une zone exclusivement réservée au photovoltaïque et à l'implantation d'entrepôts de stockage.

---

### NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE 2Uact 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- 1 Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- 2 Les habitations sous réserves des conditions énoncées à l'article 2U act 2,
- 3 les lotissements à usage d'habitation,
- 4 L'ouverture et l'exploitation de carrière, ainsi que les affouillements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement,
- 5 Les aires de camping et de stationnement de caravanes,
- 6 Le stationnement isolé de caravanes,
- 7 Les constructions à usage agricole,
- 8 Les carrières.

**Sont admis sous conditions particulières :**

1 L'implantation d'entrepôts de stockage sous conditions particulières d'entreposage. Soit l'interdiction de déposer :

-  
-  
-

2 L'installation de capteurs photovoltaïques.

3 Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage.

**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 2Uact 3.****ACCES ET VOIRIE****Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

**Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50m de longueur. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plateforme : 10m,
- l'aménagement de places de stationnement des véhicules sur ces voies est interdit.

**ARTICLE 2Uact 4.****DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être muni pour tout branchement neuf d'un dispositif anti-retour d'eau.

**Assainissement****Eaux usées**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain.

Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être connecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

**Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales.

### **Réseau séparatif :**

Dans les secteurs où il existe un réseau séparatif d'assainissement, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à tout immeuble desservi par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire.

#### **ARTICLE 2Uact 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2Uact 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être édifiées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer selon le PLU. Ces dispositions ne concernent pas les équipements publics et d'intérêt collectif (postes de transformation ou de distribution ...).

#### **ARTICLE 2Uact 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toutes construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $H/2 < \text{ou} = L$ ) et jamais inférieur à 5 m.

#### **ARTICLE 2Uact 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La plus courte distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux, diminuée de 4 m. à l'exception des annexes liées à l'habitat qui peuvent être implantées à une distance plus proche au bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

#### **ARTICLE 2Uact 9. EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2Uact 10. HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limite de hauteur.

#### **ARTICLE 2Uact 11. ASPECT EXTERIEUR**

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

#### **ARTICLE 2Uact 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2Uact 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**



**ARTICLE 2Uact 14.**  
Non réglementé.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**



**CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 25 Juin 2012**

L'an deux mille douze, le lundi 25 juin à 18 H 30, s'est réuni le Conseil Municipal de La Charité sur Loire, sous la présidence de Monsieur Gaëtan GORCE, Maire.

Etaient présents : Gaëtan GORCE, Maire - Eric LALOY, Blandine DELAPORTE, Caroline DEVEAUX, Claude PICQ, Janine LABONNE, Adjointes - Chantal TURE, Gérard VOISINE, Abdo MOUNIR, Bernard DUBRESSON, Marie-Thérèse BRIVET, Robert CLAMENT, Patrick PERROT, Jeanne JAGUÉLIN, Pierre MARQUIS, Christine MICHON, Frédéric BRUT, Conseillers Municipaux.

Etaient représentés : Jocelyne GUILLAUMOT par Eric LALOY - Frédéric CIRILLO par Chantal TURE Suzanne GUILLARD par Claude PICQ - Gérald BARON par Abdo MOUNIR - Christiane VAAST par Bernard DUBRESSON - Cécile BOUSSQUET par Caroline DEVEAUX - Janine LABONNE et Patrick PERROT, partis en milieu de séance, ont donné pouvoir respectivement à Marie-Thérèse BRIVET et Pierre MARQUIS.

Etaient excusés : Bernard LANDRY, Jean LENOIR, Sylvie BONHOMME, Annie VANNIER.

Secrétaire de séance : Blandine DELAPORTE.

**QUESTION N° 15**

**CREATION D'UN CHEMINEMENT POUR PIETONS ET CYCLISTES**

*Rapporteur : Claude PICQ*

Situés au cœur de la ville, le quartier des CLAIRS BASSINS, le groupe scolaire et les logements HLM éponymes de NIEVRE HABITAT mais également le centre sportif Georges PICQ et la piscine, souffre d'une absence de liaison sécurisée pour les piétons et pour les vélos en provenance ou à destination du quartier de la gare.

Le projet consiste à créer un cheminement piétons et cyclistes d'une longueur d'environ 150 mètres dans un terrain ayant fait l'objet d'une promesse de vente pour une emprise de 4 mètres environ. D'une future largeur de 2.50 m le cheminement est constitué de GNT sur 0.20 m et de sable non traité sur 0.05. Il est éclairé par des candélabres.

Le budget prévisionnel de la partie travaux est 16 800 € HT. Une aide financière du Conseil Général sera sollicitée au titre des « amendes de police » pour un taux de 40 %.

Le conseil municipal, réuni le 16 janvier dernier, a délibéré à l'unanimité pour réaliser cette liaison piétonne et a approuvé l'acquisition des parcelles concernées, ceci afin de satisfaire à une volonté de maillage urbain entre le quartier des CLAIRS BASSINS et le quartier de la GARE SNCF. Pour mémoire, 4 000 € sont prévus au titre des acquisitions foncières - parcelles PLANQUE et IMMALDI.

Pour autant, la voie piétonne ne se fera pas sur la parcelle initialement prévue, mais, sur la parcelle à côté du terrain réservée pour cet emplacement (même propriétaire pour les 2 terrains).

Cet état de fait, nous a obligé à modifier notre règlement et plan du P.L.U. sur les emplacements réservés et à rendre constructible la parcelle qui est juridiquement inconstructible par l'emplacement réservé - procédure simplifiée du PLU, sans enquête publique, conformément au code de l'urbanisme (Art.R 123-20-1 & f et L123-13).

A cet effet, le conseil municipal du 26 mars 2012 a été régulièrement informé qu'une consultation du public serait organisée en mairie pendant un délai d'un mois (16 avril - 15 mai 2012) préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante de ce jour. Elle fut mise en œuvre et aucune observation n'a été portée par le public sur le registre prévu à cet effet.

Les travaux de réalisation de cette voie seront programmés le dernier trimestre 2012. Ils seront réalisés pour partie par une entreprise et pour partie en régie.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :

- **APPROUVE** la mise en œuvre par le Maire de la procédure de modification simplifiée visant à la mutation de l'emplacement réservé N°10 initialement prévu sur la parcelle 274 sur la parcelle 275, conformément au plan ci-joint ;

- **DECIDE** le déplacement de l'emplacement réservé N°10 inscrit au P.L.U de la commune de La Charité sur Loire ;

- **AUTORISE** le Maire à signer tout document relatif à la suppression de l'emplacement réservé N°10 et à la modification du P.L.U en conséquence ;

- **AUTORISE** le Maire à solliciter une aide financière au Conseil Général de la Nièvre

- **ENGAGE** les commandes nécessaires à la réalisation de cette opération.

**Délibération adoptée à l'UNANIMITE.**

POUR EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE,

**Délibération adoptée à l'UNANIMITE.**

POUR EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE,



*Gaëtan Gorce*

**SOUS-PREFECTURE DE COSNE-SUR-LOIRE**

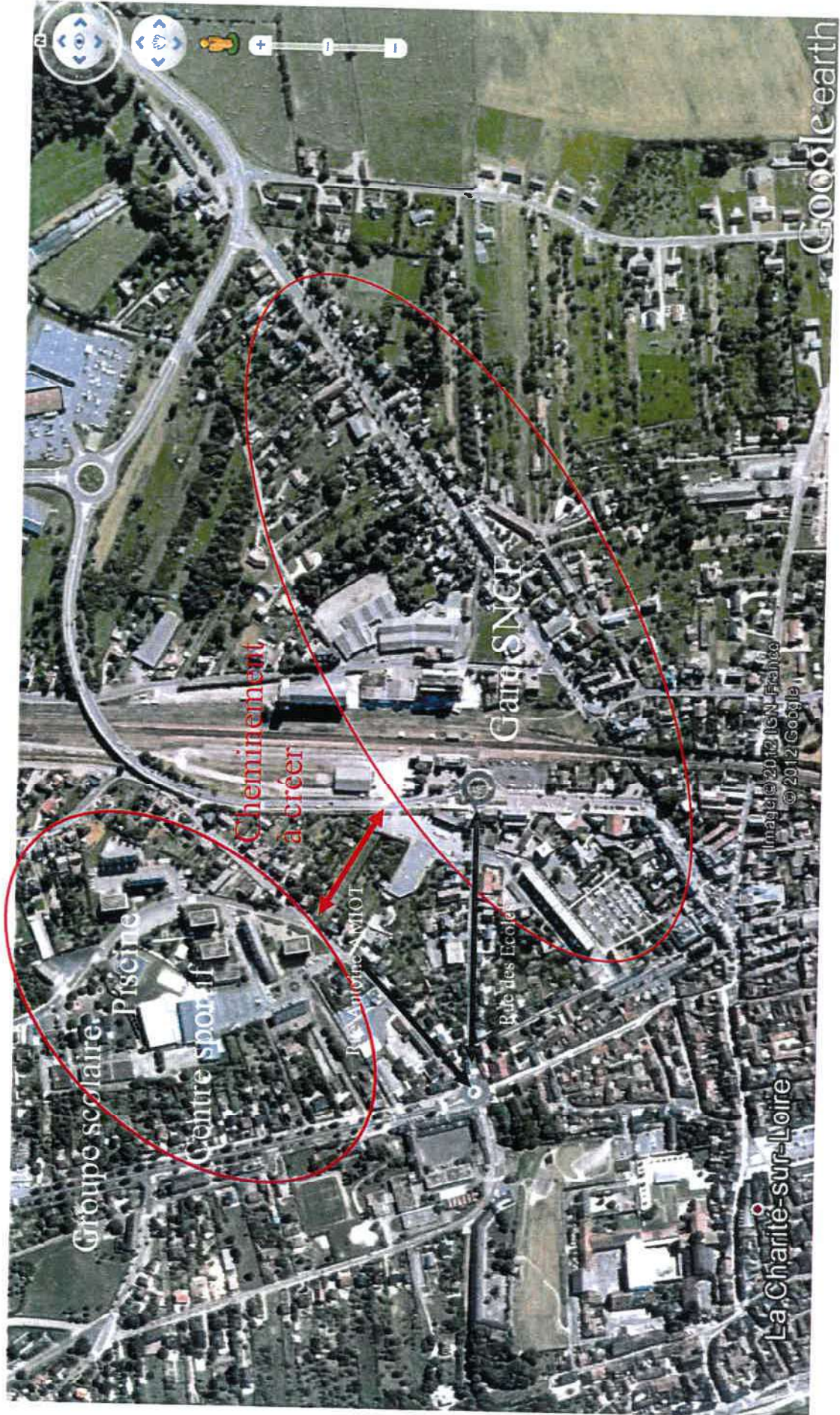
REÇU LE 29 JUIN 2012



Application de l'article 2  
de la loi n° 82213 du 2 Mars 1982 modifiée



Un cheminement sur des trottoirs étroits et encombrés rue des Ecoles et au débouché de la rue Antoine AMIOT



Groupe scolaire

Piscine

Centre sportif

Rue Antoine Lavoisier

Rue des Ecoles

Gare SNCF

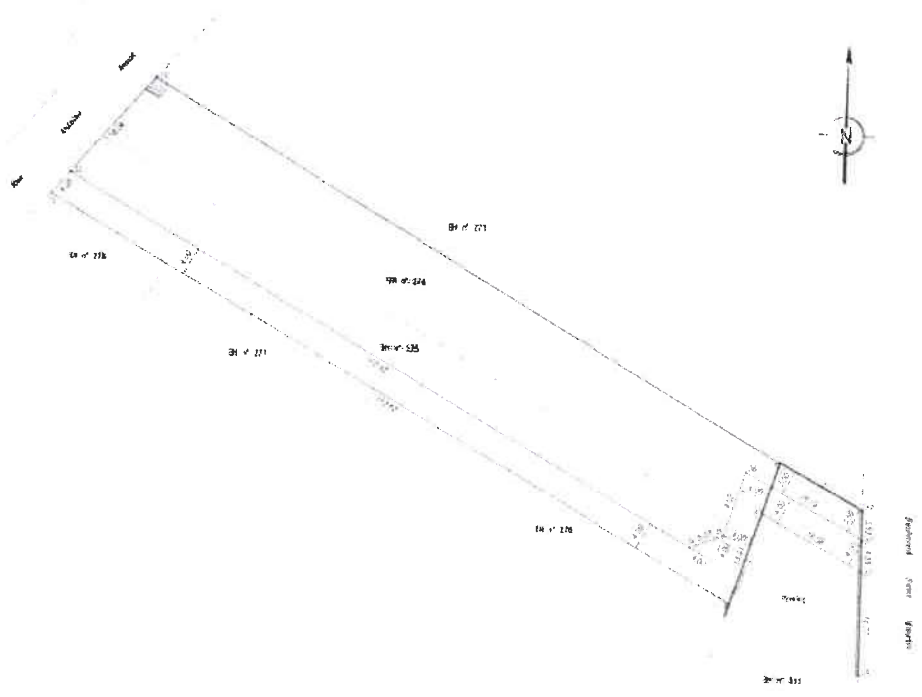
Cheminement à créer

La Charité-sur-Loire

Images 2012 IGN-France  
© 2012 Google

Google earth

# EMPRISE FONCIERE DU CHEMINEMENT



## CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29 juin 2016

L'an deux mille seize, le mercredi 29 juin à 18h30, s'est réuni le Conseil Municipal de La Charité-sur-Loire sous la présidence de Monsieur Henri VALES, Maire.

**Etaient présents** : Henri VALES, Maire - Gérard VOISINE, Catherine AUFRERE, Eric LALOY, Jean LENOIR (à partir du point n° 10), Jocelyne GUILLAUMOT, Claude PICQ, Suzanne GUILLARD, adjoints, Abdo MOUNIR, Rémy AMELAINE, Bernard DUBRESSON, Ivana LEPORCQ, Claudine MALKA, Jean-Philippe ALLAIN, Hélène THOMAS, Marie-Thérèse BRIVET, Paul-Alain MAISON, Séverine BALLERY, Patrick PERROT, Christel CASSIOT, Groupe "La Charité, un projet pour tous", Jean-Luc DREUMONT, Michel CERRE, Fabienne AUDEBERT, Monique BOURDERIEUX, Groupe "La Charité avec vous" conseillers municipaux.

**Etaient représentés** : Caroline DEVEAUX par Henri VALES, Jean LENOIR arrivé en fin de séance (20h25) par Catherine AUFRERE, Gaëtan GORCE par Eric LALOY, Eva KADDOUR par Hélène THOMAS, Maud TOULON par Fabienne AUDEBERT.

**Etait absent** : Jean-Marie BAUER.

**Secrétaires de séance** : Marie-Thérèse BRIVET et Abdo MOUNIR.

### QUESTION N° 11

#### PLAN LOCAL D'URBANISME - MODIFICATION SIMPLIFIEE DU REGLEMENT

*Rapporteur : Claude Picq*

VU le code de l'urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal du 27 avril 2016 prescrivant la modification simplifiée du PLU,

VU l'avis favorable du Préfet de la Nièvre,

VU l'avis favorable des PPA (personnes Publiques associées) – art. L.132-7 du Code de l'Urbanisme,

Considérant la délibération du conseil municipal du 27 avril 2016, la commune de La Charité-sur-Loire a lancé une procédure de modification simplifiée de son Plan d'Urbanisme (PLU).

Considérant que cette mesure vise à modifier le règlement dans la zone U pour une meilleure prise en compte de la densification en zone Urbaine incitée par la loi ALUR du 24 mars 2014 (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Considérant que les articles du règlement du PLU, précisément concernés par cette procédure, sont les suivants :

- **Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,**
- **Article U 10 : Hauteur et volume des constructions.**

Considérant que cette procédure de modification du règlement du PLU peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence (article L 123-13-3 du Code de l'Urbanisme) :

1. Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire,
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que la mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée s'est déroulée du 17 mai 2016 au 17 juin 2016 inclus n'a fait l'objet d'aucune observation

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :**

- **DECIDE** d'approuver telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée du PLU de la commune de La Charité sur Loire portant sur :

La modification du règlement du PLU dans la zone U pour une meilleur prise en compte de la densification en zone Urbaine incitée par la loi ALUR du 24 mars 2014 (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

Les articles du règlement du PLU, précisément concernés par cette procédure, sont les suivants :

- **Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,**
- **Article U 10 : Hauteur et volume des constructions.**
  
- **DIT QUE** Conformément aux articles R123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal « L'Echo Charitois ».

La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité, à savoir l'affichage en Mairie et l'insertion dans la presse d'un avis d'information.

Le dossier de la modification simplifiée du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de La Charité sur Loire aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de la Nièvre.

La présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, sera transmise à la Préfecture de la Nièvre.

- **AUTORISE** les révisions qui viennent d'être exposées,
- **AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à entreprendre toutes les démarches nécessaires.

**Délibération adoptée à la majorité : 25 POUR, 2 CONTRE et 1 ABSTENTION.**

POUR EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE,

Henri VALES

**Certifié exécutoire par le Maire, compte-tenu de la transmission en sous-préfecture le**

01 JUL. 2016



# EVOLUTIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est modifié comme suit :

## AVANT

### **Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives :**

- **Par rapport aux limites latérales :**

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres d'épaisseur prise à partir de l'alignement ou de la limite de la construction qui s'y substitue en cas de recul imposé:

La construction de bâtiments joignant la limite latérale est autorisée.

Si la construction ne joint pas une limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

A l'extérieur de la bande de 15 mètres d'épaisseur la largeur des marges d'isolement ne doit pas être inférieure à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment ( $L=H$ ) avec un minimum de 3 mètres.

- **Par rapport aux fonds de parcelles :**

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la hauteur à l'égout du toit avec un minimum de 3 m.

## APRES

### **Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives :**

- **Par rapport aux limites latérales :**

La construction de bâtiments joignant la limite latérale est autorisée.

Si la construction ne joint pas une limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

Toute construction en limite séparative est interdite à moins de 5 m d'un bâtiment à usage d'habitation sauf cas particulier.

Des implantations différentes peuvent être définies dans le cadre des plans de composition des opérations d'ensemble sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage.

- **Par rapport aux fonds de parcelles :**

Toute construction en limite séparative est interdite à moins de 5 m d'un bâtiment à usage d'habitation sauf cas particulier.

## AVANT

- **Bâtiments annexes;**

La construction de bâtiments d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brutes peut être autorisée:

Soit sur les limites séparatives,

Soit à 1,50 m d'une limite séparative en cas de haie existante à préserver (dans le cas d'une implantation non parallèle à la limite, la distance à prendre en compte part de l'angle du bâtiment annexe le plus proche de la limite concernée).

## APRES

- **Bâtiments annexes;**

La construction de bâtiments peut être autorisée:

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit à 1,50 m d'une limite séparative en cas de haie existante à préserver (dans le cas d'une implantation non parallèle à la limite, la distance à prendre en compte part de l'angle du bâtiment annexe le plus proche de la limite concernée).

Toute construction en limite séparative est interdite à moins de 5 m d'un bâtiment à usage d'habitation sauf cas particulier.

## AVANT

### **Article U 10 : Hauteur et volume des constructions :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère.

Si la déclivité de la voie ouverte à la circulation publique, bordant le terrain d'assiette du projet de construction le justifie, on admettra une franchise de 2m maximum au-delà de la hauteur admise pour l'achèvement d'un étage entier.

Toutes construction élevée au-delà de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de cette hauteur maximale autorisée, cette disposition ne s'appliquant pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, et aux cheminées.

La hauteur absolue des annexes n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.

## APRES

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit. En cas de toiture terrasse la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère.

Si la déclivité de la voie ouverte à la circulation publique, bordant le terrain d'assiette du projet de construction le justifie, on admettra une franchise de 2m maximum au-delà de la hauteur admise pour l'achèvement d'un étage entier.

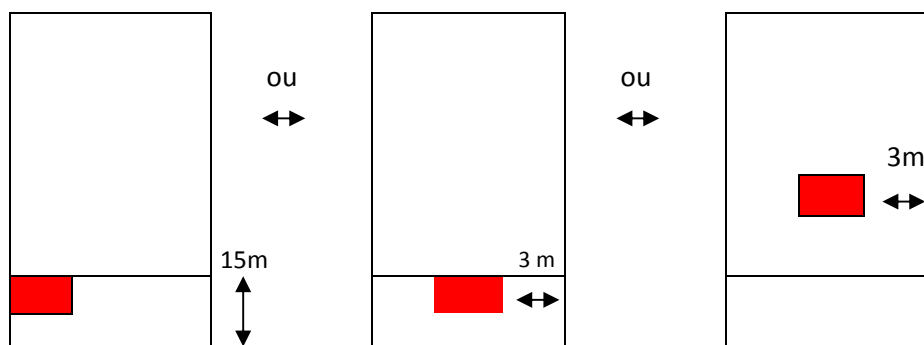
Toutes construction élevée au-delà de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° partant de cette hauteur maximale autorisée, cette disposition ne s'appliquant pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, et aux cheminées.

La hauteur absolue des annexes n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit avec une hauteur maximum de 6,50 m au faîtage.

### Article U 7 illustré :

## AVANT

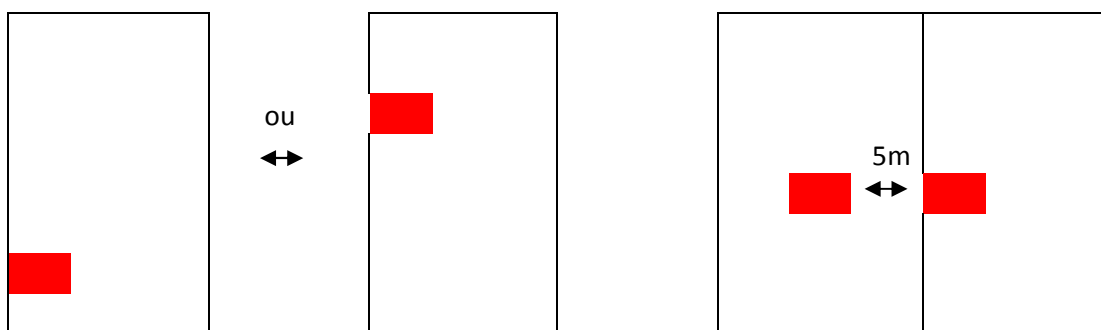
Possibilités de construire dans la bande de 15 m et en dehors de la bande de 15 m.



## APRES

Possibilités de construire sans la bande des 15 mètres.

La nouvelle construction doit être éloignée de 5 m de la construction existante.



01 JUIN 2022

Envoyé en préfecture le 06/04/2022

Reçu en préfecture le 06/04/2022

Affiché le 06/04/2022

ID : 058-215800590-20220404-DEL2022\_54-DE

Page 2022-55

CONSEIL MUNICIPAL					
Séance du : LUNDI 4 AVRIL 2022					
Question N° :	28 – DEL2022/54				
OBJET :	APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME 2.1 Documents d'urbanisme				
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non participant
	25	25			
Rapporteur :	Claude PICQ				

L'an deux mille vingt-deux, le lundi 4 avril à 18h30 s'est réuni le Conseil Municipal de La Charité-sur-Loire, convoqué régulièrement, au rez-de-chaussée de la salle des fêtes, lieu extraordinaire, suite à la convocation de Monsieur le Maire, envoyée le 25 mars 2022 et sous sa présidence.

**Nombre de conseillers :**

En exercice : 27  
 Présents : 16  
 Absents : 11  
 dont représentés : 9  
 Votants : 25

**Présents :** Henri VALÈS - Jean-Claude CHARRET - Catherine DESPESSE - Éric LALOY - Hakim AMAICH - Charlotte RIGAUDEAU - Jacques BIGOT - Bernard DUBRESSON - Christine HIVERT - Hélène THOMAS - Christel CASSIOT - François PERROT - Claude PICQ - Stéphane CORTET - Juline LEBRUN - Blandine DELAPORTE.

**Représentés :** Frédéric GRASSET par Jean-Claude CHARRET  
 Rémy AMELAINE par Catherine DESPESSE  
 Caroline DEVEAUX par Blandine DELAPORTE  
 Patrick PERROT par Claude PICQ  
 Fanny COUPEAU par Hélène THOMAS  
 Jean-Philippe ALLAIN par Jacques BIGOT  
 Martine BRÉCHOIRE par Henri VALÈS  
 Abderrahman RACHID par Hakim AMAICH  
 Abdo MOUNIR à François PERROT.

**Absents/Excusés :** Radia EL HILALI  
 Claudine MALKA-PILOSSOFF.

**Secrétaire de séance :** Christine HIVERT.

REÇU LE  
 03 JUIN 2022  
 DDT - SAUH

**DÉLIBÉRATION**

Le Conseil Municipal de La Charité-sur-Loire ;  
 Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-29 ;  
 Vu le rapport du Maire ;  
 Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21 ;  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération le 23 juin 2005 et sa modification du 22 mars 2010, sa révision simplifiée du 21 juin 2010, sa modification simplifiée du 25 juin 2012, sa modification simplifiée du 29 juin 2016, sa mise à jour le 8 novembre 2017 ;  
 Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2019 approuvant la modification du périmètre de l'emplacement réservé N°01 prévu pour l'extension du cimetière et l'élargissement de la rue de la Queue de Mouton, ainsi que la mise en place d'une procédure de modification simplifiée du PLU ;  
 Vu l'arrêté du Maire N°388 en date du 06 octobre 2021 et l'arrêté N°406 en date du 28 octobre 2021 engageant la procédure de modification simplifiée du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU ;  
Vu le projet de modification simplifiée du PLU et l'exposé de ses motifs ;  
Vu la décision N°2022DKBFC10, après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du Code l'urbanisme, de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bourgogne-Franche-Comté en date du 09 février 2022 concluant que la modification simplifiée du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale ;  
Vu les avis émis par le Préfet et les Personnes Publiques Associées ;  
Vu les observations émises par le public ;  
Vu le bilan de la mise à disposition ;

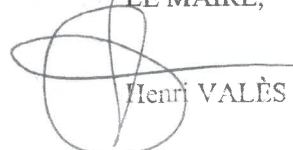
Considérant que le projet de modification simplifiée a été notifié aux Personnes Publiques Associées par courrier daté du 10 novembre 2021 ;  
Considérant que la notification aux Personnes Publiques Associées n'a fait l'objet d'aucune objection ;  
Considérant la dispense d'évaluation environnementale ;  
Considérant que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associées ont été mis à disposition du public pendant un mois, du 20 décembre 2021 au 28 janvier 2022 inclus, selon les modalités arrêtées par la Délibération du Conseil Municipal susvisée ;  
Considérant que, conformément à la réglementation, ces modalités de mise à disposition ont été portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition et lui ont permis de formuler ses observations ;  
Considérant le bilan de la mise à disposition, tel qu'annexé à la présente délibération, ayant suscité une observation du public ;  
Considérant que conformément à la réglementation, à l'issue de la mise à disposition, le Maire doit présenter le bilan devant le Conseil Municipal qui doit ainsi en délibérer ;  
Considérant que les avis des Personnes Publiques Associées et les résultats de la mise à disposition n'impliquent aucune correction du projet de modification simplifiée du PLU ;  
Considérant que la modification simplifiée du PLU est prête à être approuvée ;

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et sur proposition du Maire :**

- **PREND ACTE ET APPROUVE** le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU de La Charité-sur-Loire (*document annexé*) ;
- **DIT** que les avis rendus par les Personnes Publiques Associées et les observations formulées par le public dans le cadre de la mise à disposition du dossier, ne justifient pas de changement ou d'adaptation du projet de modification simplifiée du PLU ;
- **APPROUVE** la modification simplifiée du PLU de La Charité-sur-Loire, tel que prévu par le projet de modification simplifiée annexé à la présente délibération, pour la levée partielle de l'emplacement réservé N°01 (*document annexé*) ;
- **PRÉCISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local diffusé dans le département de la Nièvre (Le Journal du Centre). Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Ville. La délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité. Le dossier de modification simplifiée du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public au Service urbanisme de la Mairie ainsi qu'en Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires pour la réalisation de cette opération.

**Délibération adoptée à l'UNANIMITÉ.**

POUR EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE,


  
Henri VALÈS

**Modification du périmètre de l'emplacement réservé aux abords du cimetière (levée partielle de l'emplacement réservé)**

**Procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme**

MARS 2022

**Projet de modification simplifiée du PLU de  
La Charité-sur-Loire  
pour approbation du Conseil Municipal**

 **REÇU LE  
03 JUIN 2022  
DDT - SAUH**



## LE PROJET DE MODIFICATION

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération le 23 juin 2005 et sa modification du 22 mars 2010, sa révision simplifiée du 21 juin 2010, sa modification simplifiée du 25 juin 2012, sa modification simplifiée du 29 juin 2016, sa mise à jour le 08 novembre 2017 ;

VU l'emplacement réservé N°01 prévu pour l'extension du cimetière et l'élargissement de la rue (voir plan ci-dessous) situé en zone U (urbanisée) du PLU ;



CONSIDERANT que la réserve foncière réalisée en vue d'un agrandissement éventuel du cimetière n'est à ce jour plus nécessaire (réserve foncière existante au sud et à l'est du cimetière, optimisation possible des emplacements (fin des concessions), évolution des rites funéraires (moins d'inhumations et plus de crémations nécessitant moins de surface au sol) ;

CONSIDERANT que l'élargissement de la voie n'est plus d'actualité (l'élargissement de cette rue induirait une augmentation de la vitesse des véhicules non souhaitée afin d'assurer la sécurité des riverains et usagers) ;

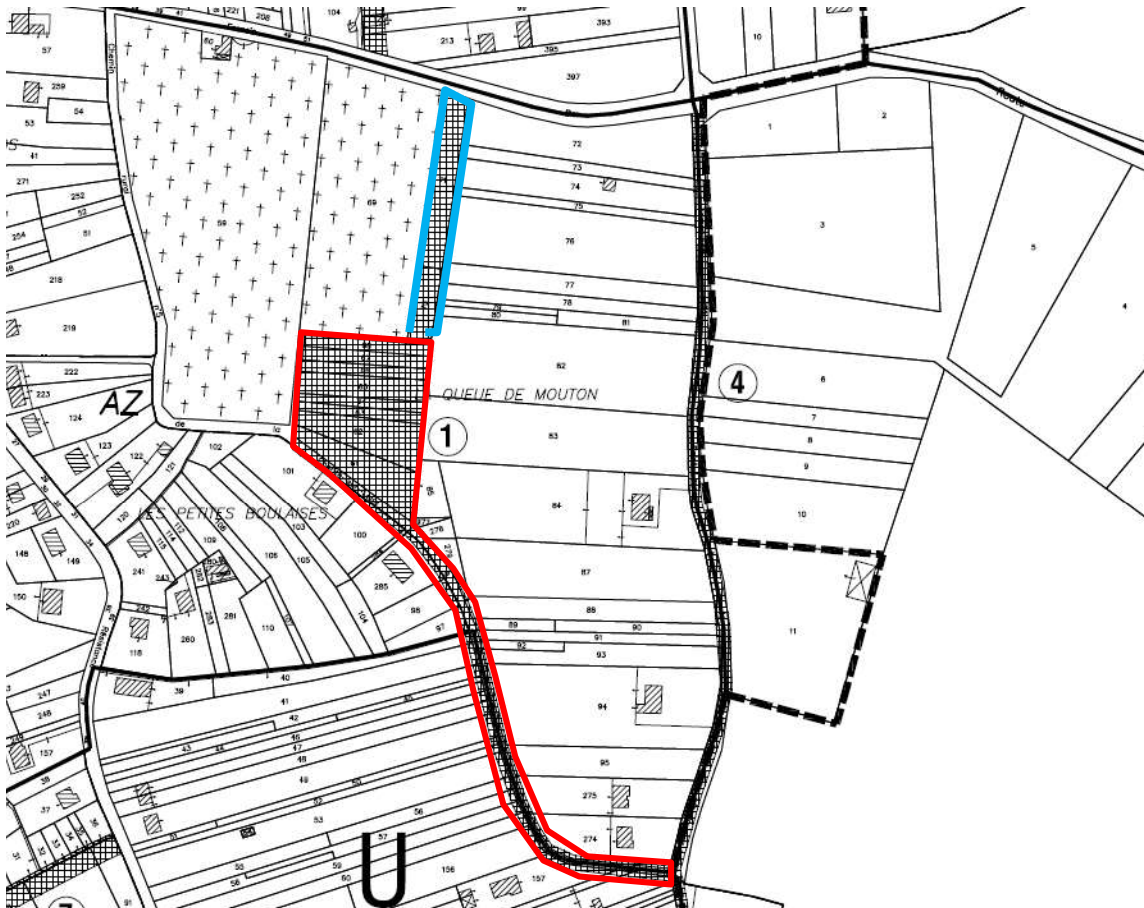
Le projet prévoit de lever une partie de l'emplacement réservé suivant le plan ci-dessous.

**En bleu,**

**le périmètre de l'emplacement réservé conservé pour agrandissement futur du cimetière  
(parcelles AZ71 et AZ70).**

**En rouge,**

**le périmètre de l'emplacement réservé supprimé  
(parcelles AZ68, AZ67, AZ66, AZ65, AZ64, AZ63, AZ62 et AZ61,  
ainsi que la voie publique "rue de la queue de mouton").**



**EMPLACEMENTS RESERVES**

Numéro emplacements	Désignation des opérations	Collectivité ou service public bénéficiaire	Surface approximatives
1	Extension du cimetière	Commune	<del>4800 m<sup>2</sup></del> 1775 m <sup>2</sup>
2	Elargissement de la rue des Bouteroues	Commune	
3	Elargissement de la VC n° 10 à 10m de plateforme	Commune	400 m <sup>2</sup>
4	Elargissement de la VC n° 21 à 8m de plateforme	Commune	2800 m <sup>2</sup>
5	Voie d'accès au secteur "Le Crot Villoux	Commune	800 m <sup>2</sup>
6	Voie d'accès au secteur "Les Poulverottes"	Commune	300 m <sup>2</sup>
7	Voie d'accès au secteur "Les Poulverottes"	Commune	500 m <sup>2</sup>
8	Prolongement de la rue du Gerigny au Champ Carré	Commune	3800 m <sup>2</sup>
9	Création d'une zone de stationnement rue de la Montée Saint-Jacques	Commune	400 m <sup>2</sup>
10	Liaison piétonne entre rue Antoine Amiot et la gare	Commune	1200 m <sup>2</sup>
11	Sente Jeanne d'Arc	Commune	1200 m <sup>2</sup>
12	Rue des réservoirs	Commune	600 m <sup>2</sup>
13	Création d'un giratoire	Commune	500 m <sup>2</sup>