

# TABLE DES MATIERES

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN</b> .....	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL</b> .....	<b>3</b>
2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.....	3
2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.....	4
2.1.1 Règles générales d'urbanisme.....	4
2.1.2 Règles relatives aux lois d'aménagement et d'urbanisme.....	5
2.1.3 Périmètres particuliers.....	5
2.1.4 Règles relatives au sursis à statuer (articles L.111-7 et L.111-8).....	5
2.1.5 Servitudes d'utilité publique.....	5
2.1.6 Opérations d'utilité publique.....	5
2.1.7 Règles spécifiques aux lotissements.....	5
2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES, INCIDENCES.....	6
2.2.1 Règles de calcul de la densité.....	6
2.2.2 Participations des constructeurs et des lotisseurs.....	6
2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL.....	6
2.3.1 Camping et caravaning.....	6
2.3.2 Marges de recul par rapport À certaines voies (art. L.111-1-4).....	7
2.3.3 Application du plan de prévention des risques naturels.....	7
2.4 REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME.....	7
2.4.1 Article L.123-17 (nouveau) du code rural.....	7
2.4.2 Arrêtés préfectoraux pris en application de la réglementation relative à l'isolement acoustique contre le bruit des infrastructures.....	8
2.4.3 Vestiges archeologiques.....	8
<b>ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b> .....	<b>9</b>
3.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.....	9
3.0.1 Zones urbaines.....	9
3.0.2 Zones à urbaniser.....	9
3.0.3 Zones agricoles.....	9
3.0.4 Zones naturelles.....	9
3.0.5 Emplacements réservés.....	9
3.1 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES.....	10
3.1.1 Champ d'application du règlement de zone.....	10
3.1.2 Dispositions spécifiques aux équipements publics.....	10
3.1.3 Dispositions spécifiques aux constructions existantes antérieurement à l'entrée en vigueur du PLU.....	11
3.1.4 Les annexes (voir définition au lexique, titre 6).....	11
3.1.5 La définition de la hauteur des constructions.....	12
3.1.6 La définition et les dispositions particulières relatives aux aires de stationnement.....	12
3.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES.....	12
3.2.1 Agro-tourisme.....	12
3.2.2 Vestiges Archeologiques.....	12
<b>ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES</b> .....	<b>13</b>
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE</b> .....	<b>14</b>
ZONE Ua.....	15
ZONE Ub.....	22
ZONE Uc.....	29
ZONE Ui.....	36
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>43</b>

ZONE AU .....	44
ZONE AUa .....	49
ZONE AUd .....	54
ZONE AUh .....	61
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>68</b>
ZONE A .....	69
<b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>75</b>
ZONE N.....	76
<b>TITRE 6- LEXIQUE-ANNEXE .....</b>	<b>82</b>

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **Quinssaines**. Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé. Le règlement peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). En revanche, il ne peut être abrogé. En cas d'annulation partielle ou totale du P.L.U., et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau P.L.U..

### **ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

#### **2.0...CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.**

Outre les dispositions des articles 3 et 4 du présent titre, et celles des titres II à V du règlement, les dispositions du présent article sont applicables à toutes les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol lorsque le projet les met en cause. Sauf mention expresse contraire, les articles cités aux sections 2.1 à 2.3 ci-après sont extraits du code de l'urbanisme.

## 2.1...REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.

### 2.1.1 ..... REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles cités ci-après permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature à :

- ⇒ porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (R.111-2)
- ⇒ compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2)
- ⇒ contrarier l'action d'aménagement du territoire telle qu'elle résulte de directives nationales (R.111-15)
- ⇒ porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (R.111-21).

Il en va de même si le projet :

- ⇒ n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité ou si les accès présentent un danger pour les usagers (R.111-4) ;
- ⇒ ne respecte pas les préoccupations d'environnement et risque d'avoir des conséquences dommageables pour les espaces naturels, les paysages, la préservation des espèces animales et végétales et le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et pour la protection des ressources naturelles (R.111-14-2 et article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976).

## 2.1.2..... REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

➤ Article L.121-1 qui détermine le principe général d'équilibre entre la protection et le développement des aménagements (limitation de l'utilisation de l'espace pour préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, prévenir les risques naturels ou technologiques, tout en prévoyant suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités économiques et d'intérêt général).

## 2.1.3..... PERIMETRES PARTICULIERS

➤ Dispositions de l'article L.211-1 (périmètres où s'applique le droit de préemption urbain) ;  
➤ Dispositions de l'article L.212-1 (périmètres des zones d'aménagement différé et périmètres provisoires).

## 2.1.4..... REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER (ARTICLES L.111-7 ET L.111-8)

Le sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou installations :

☞ dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération lorsque l'objet de la demande d'autorisation concerne un terrain compris dans cette opération (L.111-9) ;

☞ lorsque l'objet de la demande d'autorisation intéresse le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté -ZAC- (L.123-7) ;

☞ lorsque l'objet de la demande d'autorisation risquerait de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

**a)** l'exécution de travaux publics, dès lors que l'étude d'un tel projet a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L.111-10) ;

**b)** l'exécution future du plan local d'urbanisme lorsque sa révision a été ordonnée (L.111.18 et L.123.6).

## 2.1.5..... SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ces servitudes font l'objet d'une liste spécifique et d'un report sur document graphique annexés au Plan Local d'Urbanisme.

## 2.1.6..... OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération (L.421-4).

Antérieurement à cette publication, la faculté d'opposer un sursis à statuer est ouverte, conformément aux dispositions de la sous-section 2.1.4 ci-dessus.

## 2.1.7..... REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS.

Néant.

## 2.2...DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES, INCIDENCES

### 2.2.1 ..... REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE

La densité d'une construction est calculée conformément aux dispositions des articles R.112-1. Ce calcul détermine la surface hors-oeuvre brute (SHOB) et la surface hors oeuvre nette (SHON) de plancher développé.

Il détermine ainsi :

- la situation de la construction au regard du plafond légal de densité (PLD)
- le coefficient d'occupation du sol (COS).

Ce calcul sert de base à la détermination :

- de la Taxe Locale d'Equipement (TLE) et des diverses taxes départementales

A ce jour, la commune de **Quinssaines** fait application de la TLE.

- du versement pour dépassement du PLD
- de la participation en cas de dépassement de COS.

Pour les installations et travaux divers, les taxes départementales (espaces naturels sensibles et financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement -CAUE-) sont assises sur la superficie des terrains faisant l'objet de l'autorisation.

### 2.2.2..... PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

Outre le versement pour dépassement du PLD ou la participation en cas de dépassement du COS, le régime des diverses participations susceptibles d'être exigées de la part des constructeurs et des lotisseurs résulte des dispositions des articles L.332-6 à L.332-16.

Le régime prévoit (L.332-6) :

- la TLE ou la participation prévue dans les secteurs dénommés -Programme d'Aménagement d'Ensemble- (PAE) définis à l'article L.332-9 .
- le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics : Participation Voirie et Réseau (PVR) ;
- la réalisation d'équipements propres (L.332-15).
- le versement de la redevance archéologique préventive (article L.524-2 du code du patrimoine)

Parmi les contributions recensées à l'article L.332-6-1, il faut mentionner la possibilité éventuelle d'une participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, visés à l'article L.332-8.

## 2.3...DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

### 2.3.1 ..... CAMPING ET CARAVANING

En matière d'aménagement de terrains de camping et de caravanning, et en ce qui concerne le stationnement de caravane pratiqué isolément, le régime des interdictions est précisé aux articles R.443-9 et R.443-10.

Ces interdictions concernent :

- les sites classés ou inscrits ;

- les périmètres de protection des monuments historiques (sauf dérogation accordée après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France) ;
- la situation des lieux au regard de la salubrité publique (notamment les zones de protection de captages des eaux destinées à la consommation).

Des interdictions ou des autorisations subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales, peuvent également intervenir en ce qui concerne l'atteinte susceptible d'être portée :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ;
- à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore.

### 2.3.2..... MARGES DE REcul PAR RAPPORT À CERTAINES VOIES (ART. L.111-1-4)

#### A l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures,
- des réseaux d'intérêt public,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toute construction ou installation est interdite (en dehors des espaces urbanisés de la commune) dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies expressives, et des déviations (au sens du code de la voirie routière),
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ces restrictions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### 2.3.3..... APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) indique que la commune de **Quinssaines** est concernée par :

- Transport de matières dangereuses

La commune de **Quinssaines** est traversée par la Route Nationale n°145 qui est répertoriée dans la liste des voies au trafic important et présentant des risques liés au transport de matières dangereuses.

## 2.4...REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME

### 2.4.1 ..... ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL

En application de cet article, tout projet de division de parcelles ayant fait l'objet d'un remembrement doit être soumis à la commission départementale d'action foncière. Les dispositions du CODE RURAL relatifs aux hypothèques demeurent applicables.

#### 2.4.2..... ARRETES PREFECTORAUX PRIS EN APPLICATION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE CONTRE LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Il s'agit des dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Elles s'appliquent aux habitations situées dans un secteur délimité par arrêté préfectoral. Ces secteurs sont matérialisés sur le plan de zonage.

La commune de **Quinssaines** est aujourd'hui concernée par un arrêté de ce type.

Les voies sont classées en différentes catégories selon leur fonction, leurs caractéristiques et leur trafic.

L'exposition au bruit est fonction de la situation de la construction par rapport à la voie en termes de distance et du tissu urbain environnant.

Le type d'isolement minimum requis en conséquence est déterminé soit par le tableau des valeurs forfaitaires figurant en annexe du présent règlement (Titre 6, lexique-annexe), soit par une méthode plus affinée qui est précisée à la même annexe. Le ou les arrêtés préfectoraux applicables y sont en outre reproduits.

#### 2.4.3..... VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La loi validée du 27 septembre 1941 (fouilles archéologiques) et la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 (protection des collections publiques) sont applicables à toute la commune.

##### Archéologie préventive :

Les aménagements, les constructions ou les travaux susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine sont soumis au décret n°2004-490 du 3 juin 2004.



## ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### 3.0...CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions), en zones à urbaniser (non équipées destinées à un aménagement général soumis à l'approbation du Conseil Municipal) en zones naturelles (espaces protégés au titre des paysages ou des espaces boisés), et en zones agricoles.

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées aux sections 3.2 et 3.3 du présent article.

#### 3.0.1 ..... ZONES URBAINES

- ★ Zone Ua ..... Zone centrale.
- ★ Zone Ub ..... Zone raccordée à l'assainissement public.
- ★ Zone Uc..... Zone périphérique assainissement individuel.
- ★ Zone Ui..... Zone d'activités.

#### 3.0.2..... ZONES A URBANISER

- ★ Zone AU ..... Zone à urbaniser à vocation d'habitat.
- ★ Zone AUa.... Zone à urbaniser réservées aux activités industrielles.
- ★ Zone AUd.... Zone à urbaniser à vocation d'habitat soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ★ Zone AUh.... Zone à urbaniser réservée à l'habitat.

#### 3.0.3..... ZONES AGRICOLES

- ★ Zone A..... Zone à vocation agricole.

#### 3.0.4..... ZONES NATURELLES

- ★ Zone N ..... Zone naturelle protégée au titre des paysages et des espaces boisés.
  - Secteur Ns: secteur d'équipements liés aux activités de sports.
  - Secteur Nt: secteur de tourisme, de loisirs, de sport et d'activités de plein air.
  - Nca : secteur réservé à l'exploitation de carrière
  - Nha : secteur naturel habité
  - Secteur NI : secteur naturel lié aux activités de pêche et de loisirs autour de plans d'eau autorisés ou existants.
  - N☼ : secteur destiné à l'implantation d'activités liées ou dérivées de la production d'énergies renouvelables.

#### 3.0.5..... EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sur le plan de zonage. Leur liste, mentionnant l'affectation, la superficie et la collectivité bénéficiaire, figure dans un document annexe spécifique du P.L.U.

### 3.1...DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

#### 3.1.1..... CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

Le règlement de zone s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'un régime d'autorisation ou d'un contrôle réglementaire, au titre du code de l'urbanisme, à savoir :

- ⇒ les constructions de bâtiments (quels que soient leur nature et leur usage) ainsi que les extensions de ceux-ci en plan horizontal ou vertical (y compris les bâtiments à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées) soumis au permis de construire (L.421-1 et R.421-1 et suivants) ;
- ⇒ les constructions et ouvrages exemptés du permis de construire, soumis à déclaration de travaux (L.422-2 et R.422-2 et suivants) ;
- ⇒ les lotissements (L.315-1-1 et R..315-1 et suivants) ;
- ⇒ les déclarations de clôture (L.441-1 et R.441-1 et suivants) ;
- ⇒ les terrains aménagés pour le camping, le caravanage (L.443-1 et R.443-7 et suivants) ;
- ⇒ les installations et travaux divers - parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol- (L.442-1 et R.442-1 et suivants) ;
- ⇒ les coupes et abattages d'arbres, les défrichements dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier - dont l'autorisation doit être obtenue préalablement à toute autorisation d'occupation du sol- (L.130-1) - (R.311-1 du code forestier) ;
- ⇒ les démolitions (L.430-2 et R.430-1 et suivants) dans les secteurs définis à l'article. L.430-1.

Il est en outre rappelé que les travaux ne donnant pas lieu à autorisation à l'un des titres mentionnés ci-dessus ne dispensent pas leur bénéficiaire du respect des normes contenues dans le règlement de zone (implantation, aspect, aires de stationnement ...).

#### 3.1.2..... DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les équipements publics (notamment les postes de transformation électriques ou de détente de gaz) dont la surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et la hauteur est inférieure à 3 mètres bénéficient des modulations suivantes en ce qui concerne les règles d'implantation.

Ils peuvent être implantés :

- soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée)
- soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le terrain

La marge de recul par rapport aux limites séparatives est fixée à :

- un mètre minimum
- trois mètres minimum s'il existe une maison d'habitation implantée sur ladite limite séparative

La distance de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le même terrain sera ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agira d'un équipement du type "mobilier urbain" (aubette, cabine téléphonique, ...).

Les équipements publics visés au premier alinéa de la présente sous-section ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 5, 9 et 14 du règlement de zone.

Au-delà de 20 m<sup>2</sup> de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14).

### 3.1.3..... DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU

#### **A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du PLU :**

- si ce sont les règles des articles 1 et 2 qui sont en cause, le permis de construire ne peut être accordé que :
  - pour un changement de destination (accompagné ou non d'extension) vers une utilisation autorisée à l'article 1
  - pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes et (ou) de permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité ainsi que les conditions de sécurité de celle-ci. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du P.L.U. et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non-conformité du bâtiment.
- si la non-conformité tient aux conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour conséquence de rendre le bâtiment plus conforme aux règles applicables, ou étant sans effet sur l'application de ces règles.

#### **B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre (qu'elle soit partielle ou totale) peut être autorisée si son propriétaire lors du sinistre ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre, au dépôt d'une demande de permis de construire visant la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans des conditions de surface développée hors-oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application de l'alinéa précédent, la ruine totale ou partielle d'un bâtiment consécutive à la vétusté de celui-ci.

L'autorisation de reconstruire ne peut en principe être autorisée que sous réserve du respect des règles d'implantation et de hauteur sauf si ces dernières ne permettraient pas la reconstitution de la surface développée hors-oeuvre antécédente. En tout état de cause, il ne sera pas fait application des dispositions relatives aux caractéristiques du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

### 3.1.4..... LES ANNEXES (VOIR DEFINITION AU LEXIQUE, TITRE 6)

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>, ou 40 m<sup>2</sup> pour un garage.

Les projets de construction visant l'une des utilisations définies comme annexe, dont la superficie excède 20 m<sup>2</sup>, ou 40 m<sup>2</sup> pour un garage, ne bénéficieront plus des dispositions spécifiques aux annexes, mais seront soumises aux règles communes aux autres constructions.

### 3.1.5..... LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'égout de la toiture ou du faîtage. Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

### 3.1.6..... LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25 m<sup>2</sup>, y compris accès et dégagement.

Si le pétitionnaire ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut :

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant) ;
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain compris dans un rayon de 200 m du lieu de la construction.

## 3.2...DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

### 3.2.1 ..... AGRO-TOURISME

Sont considérées comme activités liées à l'agro-tourisme, celles qui ont pour but de promouvoir le tourisme vert en milieu rural.

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans les zones naturelles sous les conditions suivantes :

- l'aménagement de ces équipements doit être limité strictement aux secteurs présentant une unité bâtie,
- lorsque l'extension des bâtiments s'avère nécessaire, celle-ci ne doit pas nuire à la qualité de l'ensemble bâti.

### 3.2.2..... VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujéti aux dispositions législatives et réglementaires en la matière notamment en cas de découverte de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

#### **ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE**

## **ZONE Ua**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone centrale de forte densité à tissu urbain continu à dominante d'habitat, de commerces, d'artisanat et de services.

Les occupations du sol sont ici admises assez largement dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat de bureaux et de services.

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

### **ARTICLE Ua 1 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées au Ua2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit,
- les exhaussements du sol et les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

### **ARTICLE Ua 2 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment admises les constructions et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.



## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE

**A - Accès** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

**B - Voirie** - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum. Toutefois, dans les secteurs déjà bâtis desservis par une voie dont la largeur de chaussée est inférieure à 3,50 m, la constructibilité résiduelle résultera notamment des conditions dans lesquelles pourront s'exercer efficacement les opérations de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

### ARTICLE Ua 4 .....DESSERTE PAR LES RESEAUX

**A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **B - Assainissement**

**a- Eaux usées** - Tout procédé d'assainissement autonome est interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées au réseau public.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

**b- Eaux pluviales** - En cas d'insuffisance ou d'inexistence du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

**C - Autres réseaux** - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

## **ARTICLE Ua 5 .....CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée

## **ARTICLE Ua 6 .....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 10 mètres minimum de l'axe ou à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,50 mètres de tout point du bâtiment.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE Ua 10 .....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout. Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

## **ARTICLE Ua 11 .....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le bâti construit devra être en harmonie avec l'environnement bâti existant

## **ARTICLE Ua 12 .....STATIONNEMENT**

(Voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il peut être demandé au minimum :

- 1 emplacements par logement ;
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

La transformation ou l'amélioration de bâtiments existants, affectés à des logements locatifs sociaux ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les travaux ne créent pas de surface hors-œuvre nette excédant un plafond fixé à 50 % de la surface existante avant le début des travaux.

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

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 14 .....COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **ZONE Ub**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone concerne les entités urbaines actuellement à dominante pavillonnaire. La densité y est assez forte mais le tissu urbain ne présente pas de réelle homogénéité. Les occupations du sol admises sont l'habitat, les commerces, les services, les loisirs, les équipements touristiques ainsi que le maintien et le développement des activités existantes.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 1 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées au Ub2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de toute nature que ce soit,
- les exhaussements du sol et les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

### **ARTICLE Ub 2 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services, d'artisanat, de loisirs, les équipements touristiques et les reconstructions à l'identique.

Sont admis le maintien et le développement des activités existantes.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ub 3.....ACCES ET VOIRIE

**A - Accès** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

**B - Voirie** - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum. Toutefois, dans les secteurs déjà bâtis desservis par une voie dont la largeur de chaussée est inférieure à 3,50 m, la constructibilité résiduelle résultera notamment des conditions dans lesquelles pourront s'exercer efficacement les opérations de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Les voies se terminant en impasse doivent demeurer l'exception dans la zone.

### ARTICLE Ub 4.....DESSERTE PAR LES RESEAUX

**A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **B - Assainissement**

**a - Eaux usées** - Tout procédé d'assainissement autonome est exceptionnellement autorisé si les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.



**b - Eaux pluviales** - En cas d'insuffisance ou d'inexistence du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

**C - Autres réseaux** - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée

## **ARTICLE Ub 6 ..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édiflée dans son prolongement.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,50 mètres de tout point du bâtiment.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE Ub 10 .....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout. Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

## **ARTICLE Ub 11 .....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le bâti construit devra être en harmonie avec l'environnement bâti existant

## **ARTICLE Ub 12 .....STATIONNEMENT**

(Voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il peut être demandé au minimum :

- 1 emplacement par logement;
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

La transformation ou l'amélioration de bâtiments existants, affectés à des logements locatifs sociaux ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les travaux ne créent pas de surface hors-œuvre nette excédant un plafond fixé à 50 % de la surface existante avant le début des travaux.

## **ARTICLE Ub 13 ..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 14 ..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **ZONE Uc**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit de la périphérie du bourg et des hameaux, à vocation majoritairement résidentielle. L'organisation y est de type pavillonnaire. Les occupations du sol admises sont l'habitat, les commerces, les services, les loisirs, les équipements touristiques, ainsi que le maintien et le développement des activités existantes.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc 1 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées au Uc2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit,
- les exhaussements du sol et les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

### **ARTICLE Uc 2 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services, d'artisanat, de loisirs, les équipements touristiques et les reconstructions à l'identique.

Sont admis le maintien et le développement des activités existantes.

Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uc 3 .....ACCES ET VOIRIE

**A - Accès** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

**B - Voirie** - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Lorsqu'elles se termineront en impasse, les voies devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

### ARTICLE Uc 4 .....DESSERTE PAR LES RESEAUX

**A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **B - Assainissement**

**a - Eaux usées** - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

**b - Eaux pluviales** - En cas d'insuffisance ou d'inexistence du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

**C - Autres réseaux** - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée

#### **ARTICLE Uc 6 .....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 10 mètres minimum de l'axe ou à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,50 mètres.

Les extensions de constructions existantes pourront être édifiées dans leur alignement.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.



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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE Uc 10 .....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

## **ARTICLE Uc 11 .....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le bâti construit devra être en harmonie avec l'environnement bâti existant.

## **ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT**

(Voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il peut être demandé au minimum :

- 1 emplacement par logement d'habitat individuel ;
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

La transformation ou l'amélioration de bâtiments existants, affectés à des logements locatifs sociaux ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les travaux ne créent pas de surface hors-œuvre nette excédant un plafond fixé à 50 % de la surface existante avant le début des travaux.

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

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 14 .....COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **ZONE Ui**

### **Caractère de la zone**

Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux, et notamment ceux qui ne pourront être admis dans les autres zones urbaines.

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

### **ARTICLE Ui 1 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute construction ou installation non autorisée au Ui2,

### **ARTICLE Ui 2 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment admis :

- les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux, notamment ceux qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les constructions destinées aux établissements commerciaux, notamment les commerces de gros, les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage.
- les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés ;
- les différents équipements et services induits par les activités admises ;
- les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone ;
- la construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ui 3 .....ACCES ET VOIRIE

**A - Accès** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 5 mètres minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles d'un tonnage en rapport avec l'activité envisagée.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

**B - Voirie** - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 6 mètres au minimum.

Les dimensions formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles vont desservir. Lorsqu'elles se termineront en impasse, les voies devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

### ARTICLE Ui 4 .....DESSERTE PAR LES RESEAUX

**A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **B - Assainissement**

**a - Eaux usées** - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé si les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité devront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

**b - Eaux pluviales** - En cas d'insuffisance ou d'inexistence du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

**C - Autres réseaux** - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE Ui 6 .....IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction devra être implantée :

- à 10 mètres minimum de l'axe de la voie ou à 5 mètres de l'alignement, sauf si elle est accolée un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édiflée dans son prolongement

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Les constructions devront respecter des marges d'isolement vis à vis de toutes les limites séparatives. Ces marges seront au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que les dites marges puissent être inférieures à 5 mètres.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations aux présentes règles d'implantations. Elles sont mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de règle de recul impératif.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE Ui 10 .....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout. Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire. Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

## **ARTICLE Ui 11 .....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni dans leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intègreront.

Il est souhaitable de s'inspirer des recommandations architecturales pour l'élaboration des projets de constructions.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, aires de stockage... doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté n'en soient pas altérés.

## **ARTICLE Ui 12 .....STATIONNEMENT**

(voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à :

- 20 % minimum de la surface des locaux industriels ;
- 25 % minimum de la surface des locaux artisanaux ou de services ;
- 80 % de la surface de vente des établissements commerciaux.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.



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

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup>.

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives d'essence locale.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ui 14 .....COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE AU**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée, réservée pour l'extension urbaine à long terme. Sa vocation est l'habitat. Afin de ne pas compromettre son aménagement futur, elle est totalement inconstructible. Son aménagement doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle prend après modification ou révision simplifiée du P.L.U. les caractéristiques d'une zone U.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 1 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction est interdite.

### **ARTICLE AU 2 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sans objet.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

### **ARTICLE AU 6 .....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sans objet.

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

Sans objet.

### **ARTICLE AU 9 .....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

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

Sans objet.

### **ARTICLE AU 10.....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE AU 11.....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Sans objet.

**ARTICLE AU 12.....STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE AU 13.....ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14.....COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.



## **ZONE AUa**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue, à long terme, un secteur d'extension économique à vocation industrielle, artisanale, commerciale, sociale et de services. Afin de ne pas compromettre son aménagement futur, elle est totalement inconstructible.

Son aménagement doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision simplifiée du document d'urbanisme.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 1.....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction est interdite.

### **ARTICLE AUa 2.....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sans objet.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

### **ARTICLE AUa 6.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sans objet.

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

Sans objet.

### **ARTICLE AUa 9.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

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

Sans objet.

### **ARTICLE AUa 10.....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE AUa 11.....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Sans objet.

**ARTICLE AUa 12.....STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE AUa 13.....ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 14.....COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

### **ZONE AUd :**

**Zone à urbaniser à vocation d'habitat soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**

#### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée ou dont les réseaux à la périphérie sont suffisants mais ne desservent pas directement la zone qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat et dans certains cas de zones de commerces et d'équipements.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUd 1 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO.
- Les bâtiments à usage agricole ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes (art. R.443.4 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).
- Les dépôts de déchets de toutes natures.
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.

### **ARTICLE AUd 2 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions seront admises lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Les clôtures (art. L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les démolitions (art. L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
  - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
  - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUd 3 .....ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise, moins de 50 m de longueur à partir de la voie publique, aucun virage inférieur à 11 m de rayon et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, ceci pour la desserte de 10 logements au maximum.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise et un aménagement particulier pour les déplacements doux (vélos, chemins piétonniers, etc.).

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de Verneix à la date de dépôt du permis de construire. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

### ARTICLE AUd 4 .....DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

#### A - Eau potable –

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### B – Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

##### *a - Eaux usées*

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

##### *b - Eaux pluviales*



En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

### **C - Autres réseaux**

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, par le téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

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

Sans objet.

## **ARTICLE AUd 6 .....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

- a) Toute construction nouvelle devra être implantée :
- Soit à l'alignement d'une voie publique ou privée lorsque les constructions environnantes sont à l'alignement,
  - Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifée dans son prolongement,
  - Dans le cas d'un aménagement global, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de la production d'une simulation graphique permettant de visualiser les perspectives. Le parti architectural devra être justifié et illustré par tout moyen que ce soit.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- b) Les saillies sur alignement ou sur marges doivent être conformes au règlement municipal de voirie en vigueur à la date de dépôt du permis.

La construction des annexes est libre par rapport à l'alignement.

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

Toute nouvelle construction ne devra pas masquer des éléments d'architecture ancienne d'intérêt archéologique ou esthétique, existants ou découverts lors de travaux. Elle tentera au contraire de les mettre en valeur.

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

La construction des annexes est soumise à la même réglementation.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE AUd 10 ....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout.  
Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

## **ARTICLE AUd 11 ....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

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 (art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme)

Dans un périmètre de protection des Monuments Historiques, des prescriptions architecturales devront être respectées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer de la continuité.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et les tuiles plates sont recommandées.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux).

Les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables seront admises sous réserve qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE AUd 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il peut être demandé au minimum :

- 1 emplacement par logement;
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

La transformation ou l'amélioration de bâtiments existants, affectés à des logements locatifs sociaux ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les travaux ne créent pas de surface hors-œuvre nette excédant un plafond fixé à 50 % de la surface existante avant le début des travaux.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces destinées à être construites ultérieurement doivent être plantées, ou aménagées.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUd 14 ....COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

## **ZONE AUh**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUh 1 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées au AUh2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

### **ARTICLE AUh 2 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation.

Sont notamment admises les constructions et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation.

Lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUh 3 .....ACCES ET VOIRIE

**A - Accès** - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, le passage aménagé ne pourra excéder 50 mètres de longueur. La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et ne constituer que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

**B - Voirie** - Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Lorsqu'elles se termineront en impasse, les voies devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

### ARTICLE AUh 4 .....DESSERTE PAR LES RESEAUX

**A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **B - Assainissement**

**a - Eaux usées** - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé quand le raccordement au réseau public est techniquement impossible. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

**b - Eaux pluviales** - En cas d'insuffisance ou d'inexistence du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

**C - Autres réseaux** - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée

## **ARTICLE AUh6 .....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 10 mètres de l'axe des voies ou à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis à vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,50 mètres.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.



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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE AUh 10 ....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout. Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

## **ARTICLE AUh 11 ....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le bâti construit devra être en harmonie avec l'environnement bâti existant.

## **ARTICLE AUh 12 STATIONNEMENT**

(Voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il peut être demandé au minimum :

- 1 emplacement par logement d'habitat individuel ;
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- 2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette affectée aux autres activités.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

La transformation ou l'amélioration de bâtiments existants, affectés à des logements locatifs sociaux ne sont pas assujetties aux obligations ci-dessus si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les travaux sont financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- les travaux ne créent pas de surface hors-œuvre nette excédant un plafond fixé à 50 % de la surface existante avant le début des travaux.

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

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

## SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUh 14 ....COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **ZONE A**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit des vastes espaces formés de terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt des paysages. A ce titre, la zone doit rester par principe inconstructible. Toutefois elle peut admettre les constructions liées aux exploitations existantes et constituant le périmètre d'accueil de nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles ou d'agro-tourisme.

Elle comporte un secteur A\* correspondant aux bâtiments agricoles, à caractère patrimonial ou architectural remarquable, susceptibles de changer de destination.

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

### **ARTICLE A 1 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations non liées à une exploitation agricole.

### **ARTICLE A 2 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les locaux à usage d'habitation des exploitants et leurs annexes dans les conditions mentionnées au § 3.1.4. des dispositions générales, constituant parallèlement le siège de leur exploitation.

Par ailleurs, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles liées aux activités de communication et de radiodiffusion.
- Les constructions et installations des ouvrages produisant des énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires, etc.) à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur.
- Les constructions abritant des stockages ou des élevages restreints à usage domestique. Elles sont limitées à une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 mètres.

Sont également admises les constructions répondant à des activités annexes telles que la commercialisation des produits ou l'hébergement dans le cadre de l'agro-tourisme par l'exploitant.

Les changements de destination des bâtiments agricoles au caractère patrimonial et architectural remarquable sont autorisés lorsque ces derniers sont colorés en rouge sur la planche 5d.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

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

#### **A - Accès** - Dans la zone proprement dite :

Pour bénéficier d'une autorisation d'extension mesurée et/ou d'un changement de destination, une construction doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur de cet accès doit être de 3,50 m et devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions ou des exploitations agricoles en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

#### **B - Voirie** - Dans l'ensemble de la zone, la création de voies nouvelles est interdite. Toutefois sera tolérée ponctuellement l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

### ARTICLE A 4 .....DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **B - Assainissement**- Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

#### **C - Autres réseaux** - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

### ARTICLE A 5 .....CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de silos.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles liées aux activités de communication et de radiodiffusion.

#### **ARTICLE A 6 .....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies ou à 5 mètres de l'alignement des voies.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3,50 mètres.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

#### **ARTICLE A 10 .....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(Voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de silos.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles liées aux activités de communication et de radiodiffusion.
- Aux constructions et installations des ouvrages produisant des énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires, etc.)



## **ARTICLE A 11 .....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions abritant des stockages ou des élevages restreints à usage domestique devront être adaptées au profil du terrain naturel et réalisées de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (accompagnement de la construction par des essences locales).

Elles ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour ce type de construction, toute demande d'occuper le sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes et à créer.

## **ARTICLE A 12 .....STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

## **ARTICLE A 13 .....ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, devront être accompagnés de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

Le choix des arbres et arbustes devra s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Ce sera notamment le cas pour la reconstitution des haies arbustives.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

### **Caractère de la zone**

Cette zone est constituée d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur valeur paysagère, architecturale ou de leurs boisements. A cet égard, elle doit demeurer par principe inconstructible.

Elle comporte les secteurs particuliers suivants:

- Secteur Ns : secteur d'équipement lié aux activités de sports.
- Secteur Nt : secteur de tourisme, de loisir et d'activités de plein air.
- Secteur Nca : secteur lié à l'exploitation de carrière.
- Secteur Nha : secteur naturel habité.
- Secteur NI : secteur naturel lié aux activités de pêche et de loisirs autour de plans d'eau autorisés ou existants.
- Secteur N<sup>☆</sup> : secteur destiné à l'implantation d'activités liées ou dérivées de la production d'énergies renouvelables.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### ARTICLE N 1 .....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisée au N 2.

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

Dans le cadre d'aménagement routier public, il pourra être dérogé aux dispositions relatives aux espaces protégés boisés notamment en ce qui concerne l'élargissement des voies.

Dans la zone proprement dite :

- Sont autorisés les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,
- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles liées aux activités de communication et de radiodiffusion
- Sont autorisées les constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires, etc.) à condition qu'ils correspondent à la réglementation en vigueur.
- Sont autorisées les constructions abritant des stockages ou des élevages restreints à usage domestique. Elles sont limitées à une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 mètres.

**En secteurs Nt et Ns** : sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'organisation des activités spécifiques et à leur fonctionnement, ainsi que les constructions et installations destinées éventuellement à l'hébergement et à l'accueil des utilisateurs.

**En secteur Nha** : sont autorisées les extensions mesurées, la construction d'annexes des constructions existantes et le changement de destination. Toutefois, pour l'application de cette disposition, ne sont pris en compte que les bâtiments clos et couverts offrant une bonne qualité du bâti.

**En secteur Nca** : sont autorisées l'exploitation de carrière et la construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre de l'exploitation de carrière.

**En secteur NI** : sont autorisées les constructions d'abris liés aux activités de pêche et de loisirs. Elles sont limitées à une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 mètres. Les constructions desdits abris sont strictement réservées aux activités de pêche et de loisirs et ne pourront en aucune mesure changer de destination au profit de constructions à usage de maison d'habitation.

**En secteur N<sup>\*</sup>** : sont autorisées les activités liées ou dérivées de la production d'énergies renouvelables.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

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

**A - Accès** - Dans le **secteur Nha**, le changement de destination éventuel d'une construction existante est subordonnée à la nature et à la configuration du ou des accès au terrain, lesquels ne pourront faire l'objet que d'aménagements très ponctuels.

**En secteurs Nt, Ns et Nca** : Pour être aménageable, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé. Dans le second cas, la largeur de ce passage ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des utilisateurs des constructions et installations en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations relatives aux aménagements et constructions pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers, en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

**B - Voirie** - La création de voies nouvelles est interdite en zone N, à l'exception des voies de desserte intérieures des aménagements projetés **en secteur Nt, Ns, Nha, Nca et N<sup>\*</sup>**, ou des portions de voirie nécessaires pour assurer la sécurité des accès aux terrains aménagés.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

La création de sentiers de randonnée est subordonnée à la recherche du moindre impact sur la végétation existante, notamment en termes de défrichement.

### ARTICLE N 4 .....DESSERTE PAR LES RESEAUX

**A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Toutefois, les constructions existantes qui ne seraient pas desservies par le réseau ne peuvent prétendre à ce raccordement que dans les cas énumérés à l'article N 2.

**B - Assainissement** - En l'absence de réseau public, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain.

Cette obligation s'impose aux constructions existantes faisant l'objet d'une autorisation de changement de destination.

**C - Autres réseaux** - Sous les mêmes réserves qu'au **A** - ci-dessus pour les constructions existantes, la desserte des terrains en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions éventuelles, doit être assurée par réseau souterrain, sous réserve de la faisabilité technique.

## **ARTICLE N 5 .....CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE N 6 .....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions admises dans la zone devront être implantées :

- soit dans le prolongement du bâtiment existant,
- soit à l'alignement ou à la limite effective d'une voie privée,
- soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

**En secteur N<sup>\*</sup>**, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite effective d'une voie privée,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite effective d'une voie privée.

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

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.2.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 5 mètres.

**En secteur N<sup>\*</sup>**, les constructions devront être implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis à vis ne comportent pas de barres sur locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de règle de recul impératif.

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

En secteur NI, les constructions sont limitées à une surface maximale de 20m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 .....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(voir définition au § 3.2.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations d'ouvrages produisant des énergies renouvelables.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles liées aux activités de communication et de radiodiffusion.

**En secteur Nha** : la hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur la plus haute du bâti actuel.

**En secteur NI** : la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres.

## **ARTICLE N 11 .....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions abritant des stockages ou des élevages restreints à usage domestique devront être adaptées au profil du terrain naturel et réalisées de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (accompagnement de la construction par des essences locales).

Elles ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour ce type de construction, toute demande d'occuper le sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes et à créer.

En secteur NI, les constructions devront être adaptées au profil du terrain naturel et réalisées de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (accompagnement de la construction par des essences locales).

Elles ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour ce type de construction, toute demande d'occuper le sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes et à créer.

## **ARTICLE N 12 .....STATIONNEMENT**

**En secteurs Nt, Ns, et Nca** les aires de stationnement nécessaires aux activités admises devront être réalisées le plus près possible de l'accès au terrain mais en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Toute aire de stationnement aménagée devra être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

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

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Ce sera notamment le cas des haies arbustives qui pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.



## **SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 .....COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**TITRE 6- LEXIQUE-ANNEXE**

## **ACCES**

Permet la desserte d'une propriété ; par contre, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie, du moment que ce passage dessert plusieurs propriétés (arrêt du Conseil d'Etat du 01/02/1985).

## **ALIGNEMENT**

On appelle "**alignement**" une ligne déterminant la limite de la voie publique par rapport aux propriétés privées qui la bordent.

Cette ligne est fixée par :

- \* **le Préfet, pour les routes nationales ;**
- \* **le Conseil Général, pour les routes départementales ;**
- \* **le Conseil Municipal, pour les voies communales.**

Lorsque cette ligne traverse une propriété privée, elle crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

- \* **l'interdiction de toute construction nouvelle ;**
- \* **l'interdiction de travaux confortatifs dans les constructions existantes.**

En l'absence de "plan d'alignement", l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

**Un emplacement réservé pour création de voie nouvelle ou élargissement d'une voie existante a pour effet de créer un alignement.**

## **PLAN D'ALIGNEMENT**

Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cité.

Il est établi de manière unilatérale par l'autorité administrative compétente qui peut, à cette occasion, modifier les limites d'une voie, notamment l'élargir ou la redresser, et instituer des servitudes de reculement.

Les documents de planification urbaine (P.L.U.) comportant des modifications à la voirie existante, constituent, dès qu'ils ont été approuvés, des plans d'alignement et créent les servitudes correspondantes.

Lorsqu'il veut construire, le riverain d'une voie publique doit demander à l'Administration de lui faire connaître l'alignement individuel dont il devra tenir compte.

## **ANNEXES**

Sont considérées comme "annexes" tous les types de constructions pouvant habituellement accompagner un logement :

- garages, ateliers, buanderies, lavoirs, ...
- abris ou cabanes de jardin, ...
- auvent, véranda,...
- constructions abritant des élevages restreints à usage domestique (poulaillers, clapiers, chenils,...)

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation.

## **ASSAINISSEMENT AUTONOME**

Système de traitement et d'évacuation des eaux et matières usées en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, qui doivent dans tous les cas, recevoir l'agrément de la commune à l'occasion du permis de construire.

## **ARTICLE 48 - DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT AUTONOME**

Les eaux usées domestiques issues des locaux d'habitation ou assimilés, non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonome établis conformément aux prescriptions applicables en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

## **ARTICLE 49 - REJETS DES EFFLUENTS**

Sont interdits tous les rejets qui ne sont pas réalisés dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur ; en particulier, sont interdits les rejets d'effluents, même traités dans un puisard, un puits perdu, un puits désaffecté, une cavité naturelle, une carrière.

## **ARTICLE 50 - REGLES D'IMPLANTATION**

L'implantation de dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine ou réservées à des activités particulières telles la conchyliculture ou la baignade ; les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres de puits ou sources produisant une eau destinée à la consommation humaine.

Le lieu d'implantation des dispositifs d'assainissement autonome doit être adapté aux caractéristiques du terrain, nature et pente, ainsi qu'à l'emplacement de l'habitation.

L'autorité sanitaire peut interdire l'utilisation de tout dispositif d'accumulation ou de traitement présentant une gêne pour le voisinage.

## **CARAVANE**

Véhicule équipé pour le tourisme, le séjour, ou l'exercice d'une activité et conservant en permanence le moyen de se déplacer par lui-même ou par simple traction.

Le stationnement des caravanes est réglementé par les **articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme**.

\* Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, si le stationnement excède une durée de 3 mois.

\* Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver, etc...).

Une caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction démontable et son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

Le garage des caravanes fait aussi l'objet d'une réglementation particulière (**articles R.443-13 et suivants du Code de l'Urbanisme**).

## **CLOTURE**

Tout propriétaire peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à participer à la construction et à l'entretien d'une clôture mitoyenne séparant les deux fonds (**article 663 du Code Civil**).

**Dans les cas visés à l'article L.441 du Code de l'Urbanisme** (communes dotées d'un P.O.S., périmètres sensibles, Z.E.P., etc...), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (**article R.443-1**) sauf lorsqu'elle est nécessaire à l'activité agricole et forestière. La présentation de la déclaration et son instruction s'effectuent comme en matière de déclaration de travaux exemptés de permis de construire (**article R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme**).

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

\* Rapport entre la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions et la surface du terrain.

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

\* Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain.

Pour calculer la **surface hors œuvre nette**, (S.H.O.N.) il convient de déterminer au préalable la **surface hors œuvre brute**, (S.H.O.B.) Celle-ci est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurées à compter de l'extérieur de la façade (y compris balcons, terrasses, sous-sols).

La surface nette s'obtient en déduisant notamment les superficies des combles et sous-sols non aménagés, des balcons et toitures-terrasses, des aires de stationnement et des bâtiments à usage agricole (**article R.112-2 du Code de l'Urbanisme**).

Cette surface hors œuvre nette est retenue pour calculer la densité de construction autorisée par le C.O.S. ainsi que pour déterminer l'assiette de la taxe locale d'équipement (**articles 317 et suivants du Code Général des Impôts**) et du versement lié au dépassement du P.L.D.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts, c'est l'un des principaux objets des Plans d'Occupation des Sols de prévoir de telles réserves.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé verra donc opposer, soit un sursis à statuer, soit un refus pur et simple à toute demande d'autorisation visant à une utilisation définitive de ce terrain.

Le **Code de l'Urbanisme** lui donne alors le droit d'exiger de la collectivité publique, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Exceptionnellement toutefois, un permis de construire à titre précaire peut lui être accordé, à l'expiration duquel il devra enlever sans indemnité la construction autorisée.

## **JOUR DE SOUFFRANCE**

Ouverture pratiquée dans un mur en vue d'obtenir un éclairage aux termes des **articles 678 et suivants du Code Civil** ; un propriétaire ne peut ouvrir de vues sur une propriété voisine que s'il y a une distance minimale entre son mur et celle-ci (1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques).

Le propriétaire qui se trouve à une distance inférieure ne peut ouvrir que des jours de souffrance.

La notion de jour de souffrance a été précisée par la jurisprudence ; l'ouverture ne doit pas permettre de voir ou de jeter des objets quelconques chez le voisin. En outre, l'établissement d'un jour de souffrance ne confère que des droits précaires et ne permet pas de prescription acquisitive.

## **MITOYENNETE**

Copropriété d'un mur ou d'une clôture séparant deux propriétés. Les voisins en sont propriétaires indivis et cette indivision ne peut prendre fin que par abandon volontaire de l'un des intéressés. Les droits et obligations respectifs des deux propriétaires sont fixés par les **articles 653 et suivants du Code Civil**, comptés par une abondante jurisprudence.

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à lui céder, moyennant dédommagement, la mitoyenneté d'un mur construit à la limite de sa propriété.

## **PARCELLE**

Fractions de sol telles qu'elles sont délimitées par le cadastre. Les parcelles sont en général repérées par un numéro de section, une lettre et un chiffre.

## **STATIONNEMENT (AIRE DE)**

La réalisation d'aires de stationnement pour automobiles est devenue récemment une condition généralement mise à l'octroi du permis de construire. Le plus souvent d'ailleurs, les règlements de P.O.S. définissent dans quelles conditions cette disposition doit être satisfaite. Le rapport, nombre de places de stationnement / nombre de logements est en général de 1, mais peut varier en plus ou moins selon les circonstances. Lorsque le constructeur ne peut assurer lui-même la réalisation de cette obligation, il peut s'en acquitter soit en justifiant d'une concession équivalente dans un parc public, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal (**articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme**).

## **TRAVAUX EXEMPTES DE PERMIS DE CONSTRUIRE, SOUMIS A DECLARATION**

Ce sont les travaux mentionnés aux paragraphes **a) à m)** de l'**article R.422-2 du Code de l'Urbanisme** (ravalements, certains ouvrages techniques des services publics, les piscines non couvertes, les travaux ne modifiant pas la destination d'une construction sous réserve qu'il n'y ait pas création de plancher nouvelle, ou, sur un terrain déjà construit, que le projet n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute).

Ces déclarations sont présentées et instruites suivant les **articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme**.

Lorsque l'autorisation est acquise (absence d'opposition ou arrête de prescription) elle doit faire l'objet dès son obtention d'un affichage sur le terrain. Cet affichage doit durer jusqu'à l'achèvement des travaux, sans toutefois que sa durée soit inférieure à **deux mois continus**.

## **UNITE FONCIERE**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Les demandes (notamment le certificat d'urbanisme) doivent toujours se référer à l'unité foncière. La jurisprudence admet généralement que la présence d'un chemin, d'une largeur significative, interrompt la contiguïté des parcelles, même s'il n'est pas fréquenté ni entretenu.

## **VOIES ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)**

Expression utilisée pour désigner les équipements techniques qui donnent à un terrain sa viabilité : voie d'accès, réseaux d'eau, d'énergie électrique, d'assainissement.

L'existence des V.R.D. est retenue comme critère du terrain à bâtir, notamment par les textes relatifs à l'indemnité d'expropriation (**article 21 II bis, ordonnance du 23 octobre 1958**).

## ZONES DE BRUIT

La réglementation relative à l'isolement acoustique contre le bruit des infrastructures de transports terrestres est établie en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992. Elle se traduit au plan local par des arrêtés préfectoraux de classement des différentes infrastructures, selon leur statut (autoroutes, nationales, départementales, voies ferrées,...). Le ou les arrêtés intéressant le territoire de la commune où s'applique le présent règlement sont reproduits ci-après.

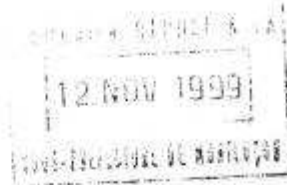
- 1) L'article 2 de l'arrêté préfectoral précise la façon dont est calculée la largeur du secteur concerné par le bruit ; le tableau annexé audit article identifie les infrastructures génératrices de bruit, les tronçons de celles-ci classés en différentes catégories qui vont diversifier les mesures d'isolement de façon dégressive en fonction notamment du tissu environnant.
- 2) A partir des données qui précèdent, la détermination du niveau minimum d'isolement à mettre en œuvre peut être effectuée selon deux méthodes :
  - a) Méthode forfaitaire suivant le tableau ci-dessous, où les valeurs par catégories expriment le niveau d'isolement acoustique en d'B(A).

Distance	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
Catégorie 1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	
Catégorie 2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	30	
Catégorie 3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30	30	30	30	30	30	
Catégorie 4	35	33	32	31	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
Catégorie 5	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	

- b) Méthode plus affinée, tenant compte de l'environnement physique et, le cas échéant, des conditions météorologiques locales.
  - L'évaluation est effectuée par le maître d'ouvrage, et sous sa responsabilité selon une norme et une méthode fixées à l'article 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (JO du 28 juin 1996).
  - L'évaluation doit en outre répondre aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 (JO du 10 mai 1995).

Extrait de l'arrêté préfectoral 7013/99 :

PREFECTURE DE L'ALLIER



LE PREFET

7013/99

8 OCT. 1999

ARRETE

- Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,
- Vu la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,
- Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- Vu l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit,

ARRETE

Article 1 :

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de l'Allier aux abords du tracé des **infrastructures interurbaines de transports terrestres de statut route nationale et autoroute**, mentionnées à l'article 2 du présent arrêté. (La description des tronçons d'infrastructures classés prévaut sur la carte jointe en annexe qui a uniquement valeur d'illustration).



DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DE L'ÉQUIPEMENT DE L'ALLIER

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
*Liberté Égalité Fraternité*

2, Rue Michel-de-l'Hospital - 03000 MOULINS - Tél. 04.70.48.30.00  
Adresse Postale : B.P. 1649 - 03016 MOULINS Cedex - Télécopie 04.70.20.57.72



**Article 2 :**

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

(1) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau suivant, comptée de part et d'autre de l'infrastructure routière à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

NOM DE INFRASTRUC TURE	COMMUNES CONCERNEES	DELIMITATION DU TRONCON		CATEGORIE INFRASTRUC TURE	LARGEUR DES SECTEURS (1) AFFECTES PAR LE BRUIT	TYPE DE TISSU
		ORIGINE	FIN			
RN 9	ST POURCAIN SUR SIOULE	Panneau aggro S ST POURCAIN PR 31+323		3	100	OUVERT
	SAULCET			3	100	
	BAYET			3	100	
	BROU VERNET			3	100	
	LE MAYET D'ECOLE			3	100	
	SAULZET			3	100	
	MAZERIER			3	100	
	GANNAT		Limite département PUY DE DOME PR 58+527	3	100	
RN 145	LAMAIDS	Limite département de la CREUSE PR 0+000	Panneau aggro E LAMAIDS PR 1+200	2	250	OUVERT
RN 145	LAMAIDS	Panneau aggro E LAMAIDS PR 1+200	Panneau aggro S LAMAIDS PR 2+400	3	100	OUVERT
RN 145	LAMAIDS	Panneau aggro S LAMAIDS PR 2+400		2	250	OUVERT
	QUINSSAINES		Panneau aggro E QUINSSAINES PR 7+800	2	250	
RN 145	QUINSSAINES	Panneau aggro E QUINSSAINES PR 7+800	Panneau aggro S QUINSSAINES PR 8+690	3	100	OUVERT
RN 145	QUISSAINES	Panneau aggro S QUINSSAINES PR 8+690	Panneau fin limitation vitesse 90 km/h PR 9+460	2	250	OUVERT
RN 145	QUISSAINES	Panneau limitation vitesse 70 km/h PR 9+460		3	100	OUVERT
	PREMILHAT		Carrefour RN 1145 PR 10+218	3	100	

PR = point repère routier

Aggro E = entrée agglomération

Aggro S = sortie agglomération

**Article 3 :**

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiment d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

**Article 4 :**

Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

**Article 5 :**

L'arrêté préfectoral n° 3380 du 11 août 1993 est abrogé.

**Article 6 :**

Les communes concernées par le présent arrêté sont :

AVERMES  
BAYET  
BEGUES  
BELLENAVES  
BELLERIVE-SUR-ALLIER  
BESSAY SUR ALLIER  
BESSON  
BEZENET  
BILLY  
BIZENEUILLE  
BRESNAY  
BRESSOLLES  
BROUT VERNET  
CHAMBLET  
CHARMES  
CHASSENARD  
CHATEL DE NEUVRE  
CHATELUS  
CHEMILLY  
CHEVAGNES  
CHEZELLE  
CHEZY  
COGNAT LYONNE  
CONTIGNY  
COULANGES  
CRECHY  
CRESSANGES  
CREUZIER LE NEUF

CREUZIER LE VIEUX  
CUSSET  
DENEUILLE LES MINES  
DESERTINES  
DEUX CHAISES  
DIOU  
DOMERAT  
DOMPIERRE SUR BESBRE  
DOYET  
DROITURIER  
ESPINASSE VOZELLE  
GANNAT  
GIVARLAIS  
LA FERTE HAUTERIVE  
LAMAIDS  
LANGY  
LAPALISSE  
LAVAUT SAINTE ANNE  
LE MAYET D'ECOLE  
LE MONTET  
LOUROUX DE BEAUNE  
LOUROUX HODEMENT  
LUSIGNY  
MAILLET  
MAZERIER  
MOLINET  
MONESTIER  
MONETAY SUR ALLIER  
MONTBEUGNY  
MONTEIGNET SUR L'ANDELOT  
MONTLUCON  
MONTMARAULT  
MONTVICQ  
MOULINS  
NASSIGNY  
NAVES  
NERIS LES BAINS  
NEUILLY LE REAL  
PERIGNY  
PIERREFITTE SUR LOIRE  
PREMILHAT  
QUINSSAINES  
RONGERES  
SAINT ANGEL  
SAINT BONNET DE FOUR  
SAINT BONNET DE ROCHEFORT  
SAINT GERAND DE VAUX

SAINT GERAND LE PUY  
SAINT GERMAIN DES FOSSES  
SAINT LOUP  
SAINT MARCEL EN MURAT  
SAINT PIERRE LAVAL  
SAINT POURCAIN SUR SIOULE  
SAINT PRIEST D'ANDELOT  
SAINT PRIEST EN MURAT  
SAINT PRIX  
SAINT VICTOR  
SAULCET  
SAULZET  
SAZERET  
SEUILLET  
TARGET  
THIEL SUR ACOLIN  
TOULON SUR ALLIER  
TREVOL  
TRONGET  
VALLON EN SULLY  
VARENNES SUR ALLIER  
VERNEIX  
VICQ  
VILLEBRET  
VILLENEUVE SUR ALLIER  
YZEURE

**Article 7 :**

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes visées à l'article 6 pendant un mois au minimum.

**Article 8 :**

Le présent arrêté doit être annexé par Monsieur le maire des communes visées à l'article 6 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le maire des communes visées à l'article 6 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

**Article 9 :**

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :


- Messieurs les sous-préfets de MONTLUCON et VICHY.
- Messieurs les maires des communes visées à l'article 6.
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement.
- au gestionnaire du réseau national.
- au gestionnaire du réseau autoroutier
- au gestionnaire du réseau départemental.

**Article 10 :**

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Messieurs les sous-préfets de MONTLUCON et VICHY, Mesdames et Messieurs les maires des communes visées à l'article 6, Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Pour ampliation  
Pour le Préfet

L'Attaché  
Chef de Bureau

  
**Christine CHASSAGNE**

LE PREFET,

Petit Préfet  
Le Secrétaire Général

  
**LAURENT AUBOUIN**

**Annexe**

Carte d'illustration représentant les infrastructures par catégorie. Sans échelle.