

REGLEMENT PIECE ECRITE

Document issue de la modification n°3 du PLU

3

Modification n°2

Révision Allégée n°2

Modification n°3

Titre 1 Dispositions Générales

REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 5
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 6
Article 7 : Clôtures	p. 8
Article 8: Sites d'intérêt géologiques	p.8

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre approuvant la modification n°3 du PLU de Chalonnes-sur-Loire.

Le Maire

Marie-Madelaine Monnier

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATON DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHALONNES-SUR-LOIRE.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. III-2. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. III-4. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. III-5. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R. III-21. Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

ARCHEOLOGIE

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie : « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – tél. : 02 40 14 23 30) ».

En cas de non respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :

Ua : zone à vocation d'activités.

Uc : zone à vocation mixte correspondant aux secteurs d'urbanisation ancienne, caractérisés par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver ;

☞ **secteur Ucoa** couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;

☞ **secteur Ucp** à très forte valeur patrimoniale au sein duquel les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits dont le sous-secteur **Ucpoa** couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;

Ueq : zone à vocation d'équipements ;

Up : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne ;

☞ **secteur Upe** doté de prescriptions particulières correspondant au périmètre de protection rapproché du captage ;

☞ **secteur Upoa** couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;

☞ **secteur Upv** correspondant aux villages présentant une densité et des hauteurs faibles, dont les sous-secteurs **Upvoa** couverts par une orientation d'aménagement et de programmation ;

Us : zone à vocation commerciale et de services.

☞ **secteur Use** à caractère résidentiel, devant muter vers de l'activité tertiaire.

Zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

• les **zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (**appelées IAU**) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone :

☞ **secteur IAUaoa** à vocation principale d'activités couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;

☞ **secteur IAUéqoa** à vocation d'équipements publics couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;

- ☛ secteur **I**AUpoa à vocation principale d'habitat couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- ☛ sous-secteur **I**AUpoa à vocation principale d'habitat, localisé dans un village, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation ;

- les zones AU « strictes » (appelées 2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - ☛ secteur **2A**Ua à vocation principale d'activités ;
 - ☛ secteur **2A**Up à vocation principale d'habitat ;
 - ☛ secteur **2A**Us à vocation principale d'activités commerciales et de services ;
 - ☛ secteur **2A**Ut à vocation touristique (hôtellerie-restauration).

Zones agricoles. dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ☛ secteur **Ac** à vocation horticole ;
- ☛ secteur **Ah** autorisant une évolution modérée du bâti existant ;
- ☛ sous-secteur **Ahd** au sein duquel le changement de destination en habitation est autorisé sous conditions ;
- ☛ secteur **Am** autorisant l'évolution des exploitations agricoles existantes et l'extension modérée du bâti existant non agricole ;
- ☛ secteur **An** à potentialités agronomiques et richesses naturelles ;
- ☛ sous-secteur **Anhd** au sein duquel le changement de destination en habitation est autorisé sous conditions ;
- ☛ secteur **Avp** à protéger en raison de son intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles ;
- ☛ sous-secteur **Avpa** permettant une évolution des sites d'activité agricole existants ;
- ☛ sous-secteur **Avph** autorisant une évolution modérée du bâti existant ;
- ☛ sous-secteur **Avphd** au sein duquel le changement de destination en habitation est autorisé sous conditions.

Zones naturelles et forestières. dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ☛ secteur **Ne** doté de prescriptions particulières correspondant aux périmètres de protection immédiat et rapproché du captage ;
- ☛ secteur **Nep** où sont autorisés les équipements d'intérêt collectif ;
- ☛ secteur **Ng** où est autorisé le stockage de déchets inertes ;
- ☛ secteur **Nh** autorisant une évolution modérée du bâti existant ;
- ☛ sous-secteur **Nhe** doté de prescriptions particulières correspondant au périmètre de protection rapproché du captage ;
- ☛ secteur **Nj** de jardins protégés ;
- ☛ secteur **Nl** destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ;

- ☛ secteur **Nt** où sont autorisées les activités touristiques ;
- ☛ sous-secteur **Nte** doté de prescriptions particulières correspondant au périmètre de protection rapproché du captage ;
- ☛ secteur **Nvo** correspondant au terrain d'accueil des Gens du Voyage ;
- ☛ secteur **Nx** où sont autorisés les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme – Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme – Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L.

123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.
La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.
Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme – Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLES L. 230-4 du Code de de l'urbanisme – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

ARTICLES L. 230-5 du Code de de l'urbanisme – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme – Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- *S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;*
- *S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;*
- *Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) *Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.*

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

- b) *Dans les autres communes, au nom de l'Etat.*

ARTICLE L. 130-2 du Code de de l'Urbanisme – Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L. 130-3 du Code de de l'Urbanisme – Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L. 130-5 du Code de de l'Urbanisme – Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

ARTICLE 7 CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, sur l'ensemble du territoire communal, l'édition d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-12-d) du code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 SITES D'INTERET GEOLOGIQUES

En application de l'arrêté SEEB-CVB 2022 n°26, des sites d'intérêt géologiques sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Au sein de ces espaces protégés, il est interdit de détruire, d'altérer ou de dégrader le site, de prélever, détruire ou dégrader des fossiles, minéraux et concrétions présentes sur ces sites.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Ua

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Uc

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Uéq

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Up

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone Us

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Caractère de la zone Ua

Zone à vocation d'accueil d'activités.

Identification :

La zone Ua correspond à la zone d'activités de l'Eperonnerie localisée au sud-est de l'agglomération et au site d'activité de La Gare.

Globalement cette zone accueille des activités assez mixtes (vocation industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôts ...).

Elle s'inscrit sur certaines portions en frange de secteurs d'habitat ou d'espaces agricoles présentant un intérêt paysager.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre

Destination :

La zone Ua est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone Ua visent à permettre l'accueil de nouvelles activités tout en tenant compte, pour les secteurs dans lesquels il reste du potentiel d'accueil, de la nécessité de limiter les nuisances pour les habitations riveraines et d'avoir une intégration paysagère des nouvelles constructions.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Ua2.

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

I. Rappels:

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édition d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de commerces, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements construits dans la zone, et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à destination d'activités.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes, accolées ou non.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les nouveaux accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres d'emprise.

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

4 - Déchets :

Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLU en application de la loi ALUR

ARTICLE Ua 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Par rapport à la RD762, les marges de recul minimal figurant au Règlement – Document Graphique doivent être respectées.

Par rapport aux autres voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 mètres dudit alignement.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux autres voies que la RD762 des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de renouvellement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document Graphique (trame « plantations à réaliser »), les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- Soit avec un recul minimal de **2 mètres** par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de **2 mètres** de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Ce recul de **2 mètres** minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse...).

ARTICLE Ua 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à la condition que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie soient satisfaites par ailleurs.

Les piscines devront s'implanter à 12m maximum de la construction principale

Exception :

Pour un motif d'ordre technique, ce recul minimal de 4 mètres peut être supprimé pour les installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de renouvellement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des piscines annexes à l'habitation est limitée à 50m².

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Expression de la règle :

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 15 mètres au faîte ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, la hauteur n'est pas limitée dans la mesure où elle est conditionnée par des impératifs techniques.

La hauteur des annexes ne pourra être supérieure à 4 mètres à l'acrotère, ou à 5 mètres au faîte en cas de toiture double pentes couvertes d'ardoise.

Exception :

En cas de forte déclivité du terrain et de contrainte technique, la hauteur de la construction principale ne pourra être supérieure à celles des bâtiments environnants. Les extensions et annexes ne pourront avoir des hauteurs supérieures à l'acrotère ou au faîte existant.

Dans le cas d'une surélévation de la construction existante, cette dernière ne pourra excéder l'équivalent d'un niveau supplémentaire.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR**1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citermes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardage en acier prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture-terrasse), ou s'harmoniser avec les façades (ex. : bacs acier de même teinte que les façades).

5. Clôtures.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral. La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Cependant, pour les clôtures en limite séparative, les clôtures sous forme de structure opaque en bois sont autorisées.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

En limite d'emprise publique, les aspects plaques de béton sont interdits, y compris en soubassement

ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour le commerce :** une place de stationnement par 40 m² de surface de vente. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectées au commerce.
- **Pour les bureaux et services :** une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher ;
- **Pour les restaurants :** une place de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **Pour les établissements industriels et artisanaux :** une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher.. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables**

Dans le cas d'extensions de bâtiments d'activités, les surfaces existantes et créées doivent être globalisées afin de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaires.

Les normes définies ci-avant ne s'appliquent pas lorsque dans le cadre d'une opération d'ensemble sont aménagés un ou des espaces de stationnement publics permettant de répondre aux besoins de manière globale, dans une optique de mutualisation afin de limiter la consommation foncière pour le stationnement.

ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1 - Espaces libres et plantations :**

10% de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

Les zones de stockage doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives, ou par un bardage en prolongement de la construction.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de haute tige ou de haies).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

En outre les dispositions figurant au Règlement – Document Graphique en termes de plantations à réaliser doivent être respectées.

Pour les plantations à réaliser sur une profondeur de 10 mètres, elles doivent prendre la forme d'un « espace tampon boisé ». Seront ainsi privilégiées les essences suivantes : Carpinus betulus (charme) - Prunus mahaleb (cerisier) - Cornus mas (cornouiller mâle) - Rosa canina (églantier) - Euonymus europaeus (fusain d'Europe) - Corylus (noisetier) - Malus sylvestris (pommier sauvage) - Prunus padus (cerisier à grappes) - Prunus spinosa (prunellier) - Salix caprea (saule

Dispositions Applicables à la Zone Ua

marsault) - Sambucus (sureau) - Ligustrum (troène) - Viburnum opulus (viorne obier) – Quercus robur (Chêne pédonculé) – Fraxinus excelsior (frêne commun).

Pour les plantations à réaliser sur une profondeur de 3 mètres, elles doivent prendre la forme d'une haie composée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

===== *Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol* =====

ARTICLE Ua-14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLU en application de la loi ALUR