

DEPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE CHUYER

3 – Extraits du règlement
avant et après modification

1) Zone AU → Zone 1AU

La **zone AU** (zone à urbaniser non équipée pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU) est modifiée en **zone 1AU** (zone à urbaniser sous conditions).

NOTA.

*Le règlement de zone avant modification se situe à gauche de chaque page, encadré d'un **liseré noir**.*

*Le règlement de zone après modification apparaît à droite de chaque page, encadré d'un **liseré rouge**.*

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Les zones AU ne bénéficient pas dans leur périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisable à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones n'est possible qu'à la seule initiative publique précédée d'une concertation mise en oeuvre conformément au code de l'urbanisme et nécessite la mise en oeuvre d'une modification du PLU.

Dans les zones urbaines, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 5 Juin 2008 et conformément au code de l'Urbanisme.

La zone AU comprend deux secteurs :

- Un secteur AU à vocation principale d'habitat
- Un secteur AU_i à vocation d'activités économiques à dominante artisanale

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

AVANT MODIFICATION

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. La vocation principale est l'habitat mais les équipements complémentaires sont admis pour maintenir la mixité des fonctions urbaines.

La zone est constructible dans les conditions d'aménagement et d'équipement définies par les orientations d'aménagement et de programmation et par le règlement.

Dans les zones urbaines, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 5 Juin 2008 et conformément au code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AU sauf stipulations contraires.

APRES MODIFICATION

Article AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article AU2

AVANT MODIFICATION

Article 1AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage :

- industriel,
- d'entrepôt non liées à une activité artisanale,
- agricole,

b) les installations classées pour la protection de l'environnement visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement,

c) le camping hors des terrains aménagés,

d) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*,

e) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,

f) l'ouverture de carrières*,

g) les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

APRES MODIFICATION

Article AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) l'aménagement* dans le volume existant des constructions, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m².
- b) dans le secteur AUi, l'extension* des constructions existantes dans la limite de 200m² de SHON.
- c) les annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- d) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- e) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

AVANT MODIFICATION

Article 1AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'ils respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les constructions à usage d'activité compatibles avec la vocation de la zone.
- b) les constructions à usage de piscines si elles sont liées à une construction existante ou autorisée sur le tènement considéré.
- c) les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- d) les équipements publics nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ou collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- e) la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de sinistre, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- f) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

APRES MODIFICATION

Article AU 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès : Cf article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

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

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* Cf article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

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

Article 1AU 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès : Cf article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

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

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* Cf article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent respecter le principe de tracé des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Article AU 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article 1AU 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article AU 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement*.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Article 1AU 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement*.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions particulières

L'implantation des constructions devra respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Règles d'implantation

La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

AVANT MODIFICATION

Article 1AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

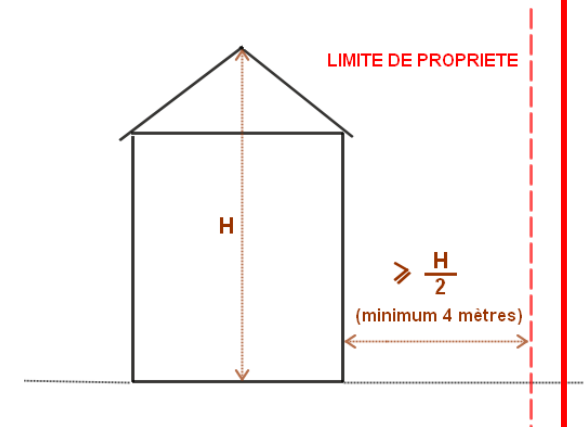
Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Règles d'implantation

Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage sans être inférieure à **4 mètres**.



Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques ou équipement publics nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

APRES MODIFICATION

Article AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

AVANT MODIFICATION

Article 1AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article 1AU 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

APRES MODIFICATION

Article AU 11

Aspect extérieur des constructions

Voir le titre VI du règlement commun à toutes les zones.

Article AU 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain* d'assiette du projet.

AVANT MODIFICATION

Article 1AU 11

Aspect extérieur des constructions

Voir le titre VI du règlement commun à toutes les zones.

Article 1AU 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain* d'assiette du projet.

Les espaces de stationnement devront être traités en matériaux perméables.

APRES MODIFICATION

Article AU 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

AVANT MODIFICATION

Article 1AU 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

APRES MODIFICATION

Article AU 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

AVANT MODIFICATION

Article 1AU 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Article 1AU 15

Performances énergétiques et environnementales

Cf. l'orientation d'aménagement et de programmation « extension du bourg ».

APRES MODIFICATION

2) Zone AU, secteur AUi → Zone AUi

Le **secteur AUi** (secteur à vocation d'activité à dominante artisanale) est modifié en **zone AUi** (zone à vocation d'activité à dominante artisanale fermée pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du PLU).

NOTA.

*Le règlement de zone avant modification se situe à gauche de chaque page, encadré d'un **liseré noir**.*

*Le règlement de zone après modification apparaît à droite de chaque page, encadré d'un **liseré rouge**.*

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Les zones AU ne bénéficient pas dans leur périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisable à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones n'est possible qu'à la seule initiative publique précédée d'une concertation mise en œuvre conformément au code de l'urbanisme et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.

Dans les zones urbaines, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 5 Juin 2008 et conformément au code de l'Urbanisme.

La zone AU comprend deux secteurs :

- Un secteur AU à vocation principale d'habitat
- Un secteur AUi à vocation d'activités économiques à dominante artisanale

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

AVANT MODIFICATION

ZONE AUi

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques à dominante artisanale.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est possible qu'à la seule initiative publique précédée d'une concertation mise en œuvre conformément au code de l'urbanisme et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.

Dans les zones urbaines, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 5 Juin 2008 et conformément au code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUi sauf stipulations contraires.

APRES MODIFICATION

Article AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article AU2

AVANT MODIFICATION

Article AUi 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article AUi2

APRES MODIFICATION

Article AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) l'aménagement* dans le volume existant des constructions, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m².
- b) dans le secteur AUi, l'extension* des constructions existantes dans la limite de 200m² de SHON
- c) les annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- d) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- e) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

AVANT MODIFICATION

Article AUi 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) l'aménagement* dans le volume existant des constructions, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m².
- b) l'extension* des constructions existantes dans la limite de 200m² de surface de plancher.
- c) les annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.
- d) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- e) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

APRES MODIFICATION

Article AU 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès : Cf article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

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

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* Cf article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

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

Article AUi 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès : Cf article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

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

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie* Cf article 7 des dispositions générales pour les routes départementales

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

Article AU 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome.

L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article AUi 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article AU 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement*.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

AVANT MODIFICATION

Article AUi 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUi 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement*.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

APRES MODIFICATION

Article AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Règles d'implantation

La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

AVANT MODIFICATION

Article AUi 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Règles d'implantation

La distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

APRES MODIFICATION

Article AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

AVANT MODIFICATION

Article AUi 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUi 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUi 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

APRES MODIFICATION

Article AU 11

Aspect extérieur des constructions

Voir le titre VI du règlement commun à toutes les zones.

Article AU 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain* d'assiette du projet.

AVANT MODIFICATION

Article AUi 11

Aspect extérieur des constructions

Voir le titre VI du règlement commun à toutes les zones.

Article AUi 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain* d'assiette du projet.

APRES MODIFICATION

Article AU 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Article AUi 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Article AU 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

AVANT MODIFICATION

Article AUi 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

APRES MODIFICATION

3) ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES