

## CHAPITRE XI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE X AU

Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'équipements divers.

De ce fait, les constructions isolées y sont pratiquement interdites.

Seules les constructions à usage industriel ou artisanal sont autorisées.

Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à la condition que les équipements nécessaires soient pris en charge par l'aménageur.

Cette zone comprend des terrains situés au Nord- Est de la route de Nevers.

Le sous-secteur X AU<sub>n</sub> est destiné à l'accueil des nomades.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

La dissimulation ou la destruction des vestiges anciens découverts à l'occasion de travaux sont interdites. Déclaration doit en être faite immédiatement à l'Architecte des Bâtiments de France, ou s'agissant de vestiges archéologiques, au Service Régional de l'Archéologie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

#### **ARTICLE X AU 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

1. Les constructions isolées de toute nature à l'exception :
  - Des constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,

- Des bureaux et bâtiments d'équipement collectif compatibles avec le caractère de la zone (hôtellerie, restauration),
  - Des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ; les installations industrielles non classées,
  - De l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - De la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette, en cas de destruction par sinistre,
  - De l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes en sous-secteur X AUn,
  - Des constructions à usage d'équipement collectifs et celles liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
2. Les installations et travaux divers prévus aux a) et c) de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des fouilles archéologiques,
  3. L'aménagement de terrains de camping,
  4. L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, à l'exception du terrain municipal réservé à cet effet
  5. Les carrières,
  6. Les décharges, les cimetières de voitures et dépôts de ferrailles.

**ARTICLE X AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis toutes les constructions qui ne sont pas interdites par l'article A AU 1.

Chaque opération devra satisfaire aux obligations suivantes : les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessités par l'opération seront réalisés par l'aménageur, à l'intérieur comme à l'extérieur du tènement considéré.

Ces équipements sont notamment :

- Les voies et tous dispositifs de desserte routière de la zone,
- La desserte en eau potable,
- L'assainissement en eaux pluviales et en eaux usées de toutes les installations ainsi que les dispositifs appropriés d'épuration.

En outre, dans les sites archéologiques définis par le Service Régional de l'Archéologie, (conformément au plan annexé au présent P.L.U.), leur réalisation ne devra pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (consultation du Service Régional de l'Archéologie).

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE X AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

1. 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 voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Pour la desserte des terrains un seul accès sera autorisé sur la RD 978.
3. Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et de la défense contre l'incendie.
4. Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
  - Dégager la visibilité vers la voie
  - Permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.
5. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE X AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes. Par ailleurs, il convient d'assurer la protection du réseau public d'eau potable contre les phénomènes de retour par l'installation de disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable ou de clapets anti-retour agréés conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et sous le contrôle de la compagnie fermière.

#### 2. Assainissement

- 2.1 Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement,
- 2.2 *Rejet industriel* : l'évacuation des eaux usées des établissements industriels dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau, en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique, et sous réserve de la compatibilité avec les capacités de la station d'épuration.

### 3. Electricité, téléphone et câblage

Les réseaux de distribution électrique Basse Tension de Télécommunication et du câble seront aménagés en souterrain.

### **ARTICLE X AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

NON REGLEMENTEES.

### **ARTICLE X AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies et à une distance au moins égale à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 978.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Pour les autres constructions :
  - *Si la parcelle voisine est en zone II UX ou en zone X NA* : elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendie sont prises (murs coupe-feux), soit à plus de 5 m de cette limite.
  - *Si la parcelle voisine n'est pas en zone II UX ou en zone X NA* : elles doivent être implantées à plus de 10 m de la limite séparative.

### **ARTICLE X AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

NON REGLEMENTEE.

### **ARTICLE x AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Le C.E.S. est fixé à 0,30.

### **ARTICLE X AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel et au milieu de la façade ne pourra excéder 20 m au faitage du toit.

Cette disposition ne s'applique pas aux volumes techniques en saillie ponctuelle (cheminées, machinerie d'ascenseurs...) qui devront être intégrés architecturalement à l'ensemble du projet.

### **ARTICLE X AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – DISCIPLINE D'ARCHITECTURE**

Les constructions, les aménagements et les transformations doivent respecter les principes suivants :

- Harmonie des volumes,
- Simplicité des formes, y compris pour les ouvertures,
- Intégration dans le site,
- Couleurs non violentes.

### **ARTICLE X AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du par cet les aires de manoeuvre sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette ; elle sera au minimum de :
  - 100 % pour les constructions à usage commercial,
  - 50 % pour les autres activités,
  - 25 % pour les entrepôts
  - 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

### **ARTICLE X AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Pour les installations industrielles, les marges de reculement fixées à l'article X NA 5 et les marges d'isolement fixées à l'article X NA 7, seront obligatoirement plantées d'arbres, sous réserve du respect des règles de sécurité.
2. Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts.
3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

<b>SECTION III – IMPOSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

### **ARTICLE X AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

NON REGLEMENTE.