

# DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de CHALLANS.

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

- 1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme, **à l'exception** des règles suivantes, qui restent applicables :
  - 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.
  - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il 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.
  - 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.
  - 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.

2 Les règles suivantes, issues du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

- L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies au sein du Code de l'Urbanisme dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut-être opposé, dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

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

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

- Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.
- Lorsque compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.
- Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.
- Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

**3** Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des autres législations.

**3.1.** Se superposent aux règles du P.L.U. :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.

**3.2.** S'ajoutent aux règles du P.L.U. :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire ...

**3.3.** Figurent sur les documents graphiques à titre d'information :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur le Préfet, en application du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

**3.4.** Sites archéologiques :

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la DRAC est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements 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, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative), et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien de la consommation et à l'investissement institue une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement, ou, dans les cas des autres

types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'état.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre types de zones**.

- 1 Les zones urbaines correspondent globalement aux zones urbaines des anciens POS, et sont des zones équipées, ou en voie de l'être (assainissement notamment). Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.**

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones (du U.A. le plus dense avec UZ, au U.D. la plus faible densité des constructions).

### **Zone U.A.**

La zone U.A. est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en oeuvre du P.L.U. : constructions à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

### **Zone U.B.**

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de « faubourg » ou de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone UB est moins dense que celui de la zone UA : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en UA, volumes bâtis moins importants.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

### **Zone U.C.**

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent. Elle correspond aux implantations en continuité des zones UB.

Le paysage urbain de la zone UC est distinct de celui de la zone UB : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" important, vocation quasi-exclusive d'habitat.

Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (commerces, artisanat, bureaux, services ...) liées aux habitations, y est possible, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes et polluantes.

### **Zone U.D.**

Cette zone correspond aux zones NB du POS en vigueur : il s'agit d'un tissu pavillonnaire très lâche.

Le paysage urbain de la zone UD ressemble à celui de la zone UC : implantations des bâtiments en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" important, vocation quasi-exclusive d'habitat, mais sur du parcellaire de plus grande dimension.

Autre différence entre cette zone d'habitat et les autres zones U de l'agglomération : elle n'est pas équipée mais la commune a l'intention de l'équiper progressivement (*en assainissement collectif notamment*).

### **Zone U.E.**

La zone U.E. est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

### **Zone U.S.**

La zone U.S est une zone urbaine, donc équipée, où doivent trouver place les équipements collectifs liés aux activités scolaires, sportives, socio-culturelles et de loisirs et les équipements nécessaires au fonctionnement de celles-ci.

### **Zone U.T.**

La zone U.T est une zone urbaine, donc équipée, où doivent trouver place les activités tertiaires et les équipements nécessaires au fonctionnement de celles-ci.

### **Zone U.Z.**

La zone U.Z est une zone urbaine, à caractère central, et correspondant à un secteur de projet particulier .

- 2 **Les zones à urbaniser A.U.** correspondent globalement aux zones NA des anciens POS, et sont des zones naturelles non-équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

### **Zone 1 A.U.**

La zone 1 A.U.. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées, 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 et prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

La zone 1 A.U. se décline en plusieurs secteurs :

- Le secteur 1 A.U.h à vocation principale d'habitat,
- Le secteur 1 A.U.e à vocation exclusive d'activités, avec possibilités de logements de fonction ;
- Le secteur 1 A.U.L à vocation principale d'activités de loisirs.
- Le secteur 1 A.U.s à vocation principale d'équipements collectifs.

### **Zone 2 A.U**

La zone 2 A.U a pour vocation la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 A.U.. est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'existent pas et ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

De ce fait, la zone 2 A.U. est fermée à l'urbanisation.

Elle ne peut s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en oeuvre de procédures particulières, en concertation avec la population et nécessitant une enquête publique :

- la modification du P.L.U.,
- la révision du P.L.U.

**Les zones agricoles A** correspondent à peu près aux zones NC des anciens POS, et sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

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

Sont cependant autorisés en zone A les travaux de confortation des constructions existantes (*travaux visant à améliorer le confort des habitations ou leur sécurité*), agricoles ou non, mais non la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions non agricoles.

La zone A comprend le secteur AS où les aménagements, constructions et installations liées et nécessaires aux activités de carrières sont autorisées.

**3 Les zones naturelles et forestières N** correspondent à peu près aux zones ND et NCc des anciens POS, et recouvrent les 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- Le secteur Np, de protection stricte des paysages où les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées,
- Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisées, ainsi que les changements de destination des constructions.
- Le secteur Nc, où sont autorisés les aménagements, équipements et constructions liés et nécessaires au cimetière.
- Le secteur Ngv, où sont autorisés les aménagements, équipements et constructions liés et nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- Le secteur NL, où sont autorisés les aménagements, équipements et constructions légères liés et nécessaires aux activités de loisirs.
- Le secteur Nst, où sont autorisés les aménagements, équipements et constructions liés et nécessaires au stockage et au traitement de matériaux inertes.
- Le secteur Nf, où sont autorisés les aménagements, équipements et constructions liés et nécessaires au dépôt de ferrailles.

## **5 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver**

Ils sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.



## **6 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espaces verts**

Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

### **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

### **ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

La reconstruction après sinistre ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, de l'application des retraits imposés le long de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du code de la voirie routière, et des routes classées à grande circulation...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit d'installations classées non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

### **ARTICLE 6 MARGES DE RECULEMENT**

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières.

Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension mesurée dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

## **ARTICLE 7 PISCINES**

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport à l'alignement (*de fait ou de droit*) et par rapport aux limites séparatives au moins égal à la profondeur maximale de la piscine au droit de la limite.

Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin (*plage non comprise*).

## **ARTICLE 8 LES OUVRAGES DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION DE L'ENERGIE ELECTRIQUE**

Les ouvrages de transport et de distribution de l'énergie électrique sont autorisés dans toutes les zones.

Ils peuvent déroger aux règles d'implantations définies aux articles 6 et 7 du règlement des différentes zones, et aux règles de hauteur définies à l'article 10.

## **ARTICLE 9 RAPPELS**

Toute construction est soumise à autorisation du maire, au nom de la commune, dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

### ***Installations et travaux divers***

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable. Il s'agit notamment :

- des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non soumis par ailleurs à autorisation au titre du stationnement de caravanes ou de l'aménagement de camping,
- des terrains aménagés pour le garage collectif de caravanes (aménagement d'accès, de voiries ou de la surface au sol notamment),
- des affouillements et exhaussements du sol remplissant à la fois les conditions de 100 m<sup>2</sup> minimum de surface et de 2 m minimum de profondeur ou de hauteur.

### ***Coupes et abattages d'arbres***

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

### ***Défrichement***

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Le défrichement des bois, non classés E.B.C., est soumis à autorisation préalable en application des dispositions du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus

de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

### **Autres travaux**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application des dispositions de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **Zones de nuisances sonores le long des infrastructures routières ou ferroviaires**

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 Février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

## **ARTICLE 10 ZONES HUMIDES**

L'inventaire des zones humides réalisé par l'Association pour le Développement du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf dans le cadre de l'application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est reporté sur les documents graphiques du PLU. Cet inventaire distingue quatre classes de zones humides :

- classe 1 : ces zones humides présentent des fonctions hydrauliques et écologiques altérées et sont le lieu d'activités économiques. Elles ne jouent pas un rôle particulier pour le fonctionnement des écosystèmes ou pour l'atteinte du bon état des masses d'eau.
- classe 2 : ces zones humides présentent des intérêts écologiques modestes ou ponctuels et peuvent être le lieu d'activités économiques. Elles peuvent par exemple avoir des fonctions hydrauliques pour l'écrêtement des crues ou des fonctions chimiques d'épuration naturelle.
- classe 3 : ces zones humides présentent des fonctionnalités intéressantes et peuvent jouer un rôle important dans le fonctionnement écologique des écosystèmes du bassin versant. Elles pourront présenter notamment des intérêts écologiques tels que la présence d'habitats ou d'espèces remarquables et peuvent être le lieu d'activités économiques.
- classe 4 : ces zones humides présentent un intérêt très fort et sont indispensables au bon fonctionnement du milieu. Ces zones humides peuvent être indispensables à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Ces zones seront principalement celles bordant les cours d'eau, présentant en outre un rôle important pour la continuité écologique.

Le PLU reprend le principe de classification de la manière suivante :

- les zones humides de classe 1/2 correspondent aux zones humides de classe 1 et 2 identifiées par l'inventaire.
- Les zones humides de classe 3/4 correspondent aux zones humides de classe 3 et 4 identifiées par l'inventaire.

Pour les zones humides de classe 1/2, le règlement du PLU dispose :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création des zones humides sont autorisés.
- Les constructions, installation, aménagement susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique sont à éviter.

Pour les zones humides de classe 3/4, le règlement du PLU dispose :

- Les zones humides de classe 3/4 identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création des zones humides sont autorisés.
- Les constructions, installation, aménagement susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement

Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle

## **ARTICLE 11 ZONES INONDABLES REPEREES A L'ATLAS DES ZONES INONDABLES**

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, tout projet est susceptible de faire l'objet de prescriptions particulières visant à limiter l'exposition au risque d'inondation. Les constructions nouvelles pourront être interdites.

## **ARTICLE 12 RISQUE RADON**

La commune est concernée par le risque Radon, des mesures adaptées doivent être prises au sein des constructions pour assurer une bonne ventilation de chaque pièce.

## **ARTICLE 13 RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.). Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le site du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques & Minières) pour obtenir davantage de renseignements.

## **ARTICLE 14 RISQUE SISMIQUE**

Dans les zones soumises à un aléa modéré, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour tout projet de construction. Toute la commune est située en zone 3 (sismicité modérée).

Le territoire présente un risque sismique à prendre en considération dans l'aménagement urbain. Le dimensionnement des bâtiments neufs ou les travaux sur des bâtiments anciens doivent tenir compte de l'effet des actions sismique

## **ARTICLE 15 RISQUE d'inondation par remontées des nappes**

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. rapport de présentation). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa, la réalisation d'une étude des sols pourrait conduire à une interdiction des sous-sols et une interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

## **ARTICLE 16 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S)**

## **DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION**

*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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).*

Le règlement du PLU s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, de ce fait, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont appliquées lot par lot et non au périmètre du lotissement.

### **ARTICLE 17      SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET DELIMITE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-45 5° DU CODE DE L'URBANISME**

Au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.