

# Commune de COMMELLE VERNAY

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION



### 4 – Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire,  <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	18 octobre 2012
	Révision arrêtée le :	19 janvier 2017
Pour copie conforme, Le Maire,  <b>D. FRÉGHET</b>	Révision approuvée le :	22 février 2018





## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	0
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXC .....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULH .....	53
<b>TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONE A URBANISER</b> .....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	71
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLES</b> .....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	75
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLES</b> .....	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	87
<b>ANNEXES</b> .....	97
LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDÉES.....	99
NUANCIER.....	101
PRESCRIPTIONS POUR LE PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE .....	104



# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES



Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **COMMELLE-VERNAY**.

Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

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

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme.
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L424-1 du code de l'urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes : (Code de la santé publique, Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Voirie Routière, Code général des collectivités territoriales, Code Forestier, le code du patrimoine, le Règlement Sanitaire départemental , Code Minier, Code Rural, le code de l'environnement, les autres législations et réglementations en vigueur).
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- e) Demeurent applicables les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.
- f) Compatibilité des règles de lotissements et de celles du Plan Local d'Urbanisme : En application de l'article L.442-9 et suivants du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement , notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par une plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

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

**1** - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les

emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

**2 - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **UA**, est une zone d'urbanisation à dominante d'habitat.
- La zone **UB** est une zone d'urbanisation à dominante d'habitat correspondant au bourg de Vernay
- La zone **UX** zone équipée réservée à l'implantation d'activités économiques.
- La zone **UXC** zone équipée réservée à l'implantation d'activités commerciales.
- La zone **UL** réservée à l'accueil d'équipements
- La zone **ULH** réservée à l'accueil d'équipements médico sociaux

**3 - Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **1AU**, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat
- La zone **2AU**, zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat

**4 - Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **A** correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger de l'urbanisation en raison de leur 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

Elle comprend :

- un secteur inconstructible **Azh** identifiant et protégeant une zone humide
- un secteur **Ap** inconstructible afin de réserver le foncier nécessaire à une extension à long terme du secteur d'équipement

**5 - Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **N** désigne une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle comprend :
  - Un secteur **Np**, à préserver pour des raisons de paysage
  - Un secteur **Nca**, dédié à l'activité de la carrière
  - Un secteur **Nt**, à vocation de tourisme
  - Un secteur naturel inconstructible **Nzh** identifiant et protégeant des zones humides
  - Un secteur **Nco** identifiant et visant à préserver un corridor écologique



#### **ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE**

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes. Par «adaptations mineures», il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

#### **ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction sur un même terrain et pour un bâtiment de même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le Règlement du PLU, est autorisée dans la limite de la surface de plancher antérieure et à la condition que la construction soit faite dans les deux ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (attestation de sinistre, d'assurance, etc..). Ce délai de deux ans pourra éventuellement être prolongé en cas de procédure contentieuse justifiée.

#### **ARTICLE 6 - RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS**

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

#### **ARTICLE 7 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 du Code de l'Urbanisme.

Il ne sera pas fait application des dispositions de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme. De fait, l'ensemble des règles du PLU s'appliqueront non pas à l'échelle des lotissements mais à l'échelle des lots.

#### **ARTICLE 8 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES**

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaires, au titre de l'article L.113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre d'accès sur les routes départementales peut être limitée dans l'intérêt de la sécurité des usagers et ceux circulant sur la route départementale.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter les dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

Marges de recul :

Le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération matérialisés conformément à l'article R110-2 du code de la route ; les retraits sont les suivants (retrait s'appliquant de part et d'autre de l'axe des routes concernées).

	<u>Marges de recul habitations</u>	<u>Marges de recul autres constructions</u>
<b>RD 18</b>	15m	15m
<b>RD 43</b>	15m	15m
<b>RD 56</b>	15m	15m

Ne sont pas concernées par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardins...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Extensions de bâtiments : Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Recul des obstacles latéraux : Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

Servitude de visibilité : Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Eaux pluviales : Le long des routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans le cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets

dans les fossés de la route peuvent être admis si il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

#### **ARTICLE 9 - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES PUIXS DE CAPTAGE DES EAUX**

Le territoire communal est concerné par une servitude d'utilité publique (SUP) dénommée « AS1 », résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales.

Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages sont reportés au plan des SUP, figurant en annexe du dossier de PLU.

Par ailleurs, les prescriptions relatives au périmètre de protection rapprochée sont annexées au présent Règlement.

