

P.L.U.

**Mise en compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme de Couffouleux**

4 – Règlement écrit (extrait)

Mise en compatibilité
du P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

INTRODUCTION

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont 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 zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.

Zone urbaine avec les secteurs suivants :

- Secteur U1

Centre urbain ancien accueillant de l'habitat et des activités et caractérisé par une forte densité du bâti. Le bâti est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

- Secteur U2

Quartiers récents équipés, de caractère composite, et desservi par tous les réseaux. Le caractère résidentiel est dominant sous forme d'habitat pavillonnaire lâche. Ce secteur comprend un sous-secteur U2e, où seuls sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif

- Secteur U3

Le secteur U3 présente les mêmes caractéristiques urbaines que U2, mais avec une densité moindre, car situé en périphérie de ce qui constitue la zone agglomérée actuelle de Couffouleux

- Zone UT

Zone équipée réservée uniquement à des équipements publics de sports ou loisirs

- Zone UX

Zone d'activité comprenant de l'industrie, artisanat, commerce, services, en entrée de ville et à proximité de l'autoroute.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur Uxb avec des prescriptions en lien avec la zone artisanale de la Bouyayo
- un secteur UXm avec des prescriptions en lien avec la zone industrielle des Massiés

- **Zone 1AU**

Zone, dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de l'agglomération. Elle comprend des « orientations d'aménagement et de programmation » en vue d'assurer ces conditions.

- **Zone AUÉP**

Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour accueillir des équipements publics. Cette zone comprend une orientation d'aménagement et de programmation afin d'organiser son urbanisation en cohérence avec le pôle d'équipements scolaires.

- **Zone AUXm**

Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour les activités moyennant aménagement et viabilisation assurant la cohérence générale des dessertes. Cette zone comprend une orientation d'aménagement et de programmation afin d'organiser son urbanisation effective en cohérence avec la zone Ux voisine. Elle concerne l'extension de la zone d'activités des Massiés.

- **Zone AU0**

Zone non équipée fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. A terme, elle sera de même nature que la zone AU, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements.

- **Zone AUT0**

Zone non équipée fermée à l'urbanisation et destinée, à terme, à recevoir des installations ou équipements publics liés à des activités sportives ou de loisirs. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU. A terme, elle sera de même nature que la zone AU, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements.

- **Zone A**

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricoles sont seules autorisées en zone A. Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur A1 portant sur des ensembles habités en zone agricole, où seules des extensions et des constructions secondaires sont autorisées.
- un secteur A2 à l'intérieur des grands espaces agricoles ou quelques nouvelles constructions sont autorisées.
- un secteur Ap, où seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, ainsi que les serres et châssis.

- **Zone N**

Zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise, exceptée dans le secteur ci-après et sous certaines conditions :

- dans le secteur N1, portant sur des constructions en zone naturelle, où seules les extensions et constructions secondaires sont autorisées.
- dans le secteur Nh réservé au stationnement de caravanes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEP

ZONE AUep

ARTICLE AUep.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions autres que des équipements publics ou d'intérêt collectif et les installations liées (logements de fonction, accès, stationnement, ...) sont interdites.

ARTICLE AUep.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.

Les constructions autorisées devront atteindre un niveau de performances énergétique minimum labellisé « Energie 3 et Carbone 1 » (E3C1) ou équivalent.

ARTICLE AUep.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent prendre en compte les dispositions définies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE AUep.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

À défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il doit être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

4.3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUep.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

ARTICLE AUep.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec les reculs minimums suivants :

- 10 m de l'axe des routes départementales
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE AUep.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou à une distance au moins égale à la 1/2 de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres

ARTICLE AUep.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE AUep.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUep.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit terrasse ou équivalent).

ARTICLE AUep.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

Les dispositions appliquées dans la zone ne font pas obstacle à la réalisation de constructions de conception architecturale à très haute performance énergétique.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage.

ARTICLE AUep.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. Les stationnements seront aménagés à hauteur de 50 % minimum de leur surface sur des espaces non-imperméabilisés.

ARTICLE AUep.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'accompagnement paysager sera réalisé en compatibilité avec les dispositions prévues dans les OAP.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages.

A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AUep.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014.