

SÉM

SAINT-ÉTIENNE la métropole

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Saint-Chamond



Modification approuvée le 30 mai 2024

SAINT·CHAMOND

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 4 |
| Article 1 - Champ d'application territoriale | 4 |
| Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols | 4 |
| Article 3 - Division du territoire en zones..... | 4 |
| Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique..... | 6 |
| Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles..... | 6 |
| Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :..... | 6 |
| Article 7 – Droit de préemption urbain : | 6 |
| Article 9 – Risques technologiques :..... | 6 |
| Article 10 – Éléments remarquables | 7 |
| Article 11 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes | 10 |
| Article 12 : - Alimentation en eau potable | 10 |
| Article 13 : - Assainissement non collectif | 11 |
| Article 14 : - Bruit | 11 |
| Article 15 : - Reculs le long des voies départementales | 11 |
| DEFINITIONS | 12 |
| | |
| Illustration des notions de limites et de retraits | 19 |
| | |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 20 |
| Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua..... | 21 |
| Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub..... | 29 |
| Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc..... | 35 |
| Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud..... | 41 |
| Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue..... | 48 |
| Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf..... | 54 |
| Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug..... | 60 |
| Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui | 66 |
| Chapitre 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up..... | 74 |
| Chapitre 10- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur..... | 80 |
| Chapitre 11- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us | 86 |
| | |
| TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER | 90 |
| Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU | 91 |
| Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU | 94 |
| Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb | 97 |
| Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa | 101 |

| | |
|--|------------|
| TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 107 |
| Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... | 107 |
| TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES | 114 |
| Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N..... | 114 |
| TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)..... | 121 |
| ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS..... | 121 |
| Annexes au règlement..... | 139 |
| ANNEXE 1 : | 139 |
| ANNEXE 2 : | 140 |

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L123-1 et R123-1, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme (ancienne codification en vigueur avant le 1^{er} janvier 2017)

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT CHAMOND. Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- **le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111-8, L 111-9, L111-10, L421-3, L421-4, et R111-2 à R111-24. (ancienne codification)**
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, AVAP, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L111-11 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L121-9 et R121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Article R*123-5 (ancienne codification) : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser

Article R*123-6 (ancienne codification): Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Zones agricoles

Article R*123-7 (ancienne codification): 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 1^{er} de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2^o de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zones naturelles et forestières

Article R*123-8 (ancienne codification): Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 1^{er} de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des

exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi notamment :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles **L.113-1 et L.113-2** Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) 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 avoisinantes.

Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune est concernée par des risques d'inondation. Un PPRI a été approuvé par arrêté inter préfectoral n° DT 17 0889 en date du 8 novembre 2017.

Le PPRI est une servitude d'utilité publique. Il est annexé au PLU.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. La commune a aussi mis en place le DPU renforcé sur certains secteurs de la commune.

Article 9 – Risques technologiques :

Canalisation de transport de Gaz :

La commune de Saint Chamond est traversée par des canalisations de gaz qui imposent certaines protections. Ces protections sont décrites en annexe dans les servitudes d'utilité publique. En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publiques qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ; la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ; la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Il convient de faire preuve de vigilance dans une zone dénommée bande d'étude située de part et d'autre d'une canalisation de transport de matières dangereuses résultant de la zone des effets significatifs du scénario d'accident majeur retenu pour la canalisation concernée pour éviter en particulier de densifier l'urbanisation.

Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

Dans la zone des dangers graves, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie est proscrite.

Dans la zone des dangers très graves, la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est en outre interdite.

Lorsqu'une canalisation n'est pas protégée, mais qu'une protection est prévue à plus ou moins long terme, il est possible de prévoir des projets qui actuellement seraient interdits car situés à l'intérieur de la zone des dangers graves ou très graves, mais qui pourront être autorisés une fois que la canalisation sera protégée, à condition qu'ils soient situés à l'extérieur de la zone des dangers graves ou très graves subsistant après protection.

Lignes de transport d'électricité :

Les règles de prospect, d'implantation de hauteur, définies dans le présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans les servitudes.

Dans toutes les zones du PLU sont autorisées les constructions techniques équipements et mise en conformité des postes de transformation.

Risque minier :

Le porter à connaissance des aléas miniers du bassin charbonner de la Vallée du Gier est joint en annexe du document.

Article 10 – Éléments remarquables

En référence à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. ».

En référence à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

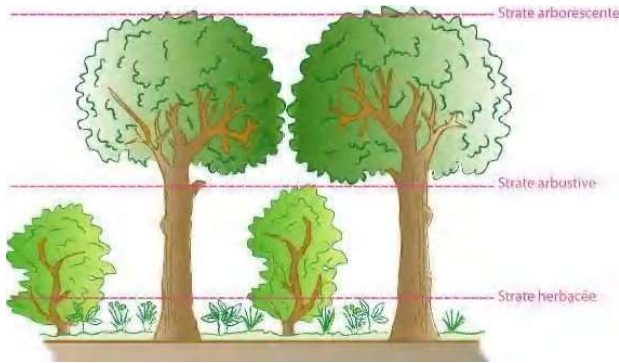
Sur la commune de Saint-Chamond, des éléments du patrimoine paysager et écologique particuliers sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection spécifique. Il s'agit de certaines haies d'arbres, de boisements remarquables existants, de zones humides et de corridors écologiques ou biologiques.

Ces éléments du patrimoine paysager ou écologique à protéger au titre des articles 1151-19 et L151-23 ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés une demande de déclaration préalable est nécessaire L'intervention d'un technicien conseil sera nécessaire préalablement au dépôt de cette demande.

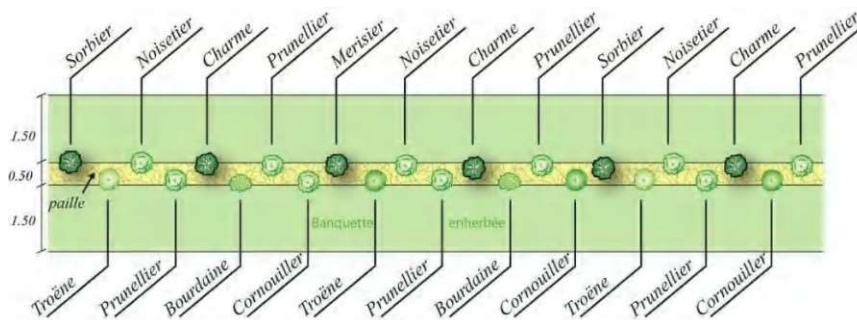
Les prescriptions suivantes sont mises en place :

Pour les haies (identification au titre du L151-23 du code de l'urbanisme)

Concernant plus spécifiquement les « haies », en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente comportant des essences figurant dans la « Charte d'intégration urbaine et paysagère » des annexes du PLU et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise).



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



| Essences préconisées | |
|---|--|
| Strate arbustive | Strate arborescente |
| Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) | Merisier (<i>Prunus avium</i>) |
| Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) | Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) | Charme (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) | Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) |
| Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) | Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) |
| Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) | Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) |
| Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) | Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) |
| Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) | Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) |
| Eglantier (<i>Rosa canina</i>) | Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) |
| Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) | Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) |
| Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) | Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>) | |

Pour les parcs (identification au titre du L151-19 du code de l'urbanisme)

Les arbres des parcs identifiés ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou en raison de problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage) sur ces arbres identifiés, une replantation est obligatoire par chaque sujet détruit par des essences équivalentes. La notion d'essence équivalente est définie à l'article 11 suivant.

Pour les corridors écologiques (identification au titre du L151-23 du code de l'urbanisme) :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions, autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- Dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- Maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- Dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)
- l'implantation de toute construction, imperméabilisation, affouillement, exhaussement et drainage dans le périmètre des corridors écologiques est interdite

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

Pour les zones humides (identification au titre du L151-23 du code de l'urbanisme) :

Toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les éléments bâtis de patrimoine (identification au titre du L151-19 du code de l'urbanisme)

Le PLU identifie des éléments bâtis à préserver :

- **l'aqueduc du Gier : partie visible sur la parcelle 244 AL 45.**

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Article 11 – Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- Les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- Les « essences nobles » ne peuvent remplacer que par des essences nobles et autres essences de parc.

Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin.

Article 12 : - Alimentation en eau potable

Alimentation en eau par une ressource privée à usage unifamilial :

En application de l'article L. 2224-9 du CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales), tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire. Un décret et deux arrêtés fixent les modalités d'application. Pour un usage sanitaire unifamilial, une analyse de l'eau de type P1 (à l'exception du chlore) définie dans l'arrêté ministériel du 11 janvier 2007 doit être réalisée et jointe à la déclaration en mairie. Le prélèvement et l'analyse sont effectués par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé (Article R 2224-22-1 du CGCT).

Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.

Alimentation en eau par une ressource privée pour d'autres usages (plurifamilial, transformation alimentaire, consommation par du public):

L'article L 1321-7 du code de la santé publique soumet à autorisation préfectorale et contrôle sanitaire analytique exercé par l'agence régionale de santé, l'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...)

Article 13 : - Assainissement non collectif

En cas d'absence de réseau d'assainissement dans un secteur constructible, notamment pour les zones Ud, A et N les installations devront respecter les normes d'assainissement non collectif.

Ainsi, l'intégralité des installations doit être conforme à l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et réalisée dans les règles de l'art. Les installations doivent recevoir l'attestation de conformité établie par la commune, comme prévu par la réglementation en vigueur (notamment l'article L2224-8 du CGCT) et faire l'objet des contrôles périodiques réglementaires.

Article 14 : - Bruit

Les conditions d'exercice des installations ne relevant pas de la législation des installations classées, dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitation voisine de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage. A ce titre, conformément à l'arrêté préfectoral 2000/07 4 du 10 avril 2000, l'exploitant ou le maître d'œuvre doit fournir préalablement à toute construction, aménagement et exploitation, une étude acoustique confirmant l'absence de risque ou, le cas échéant, les moyens à mettre en œuvre pour le supprimer.

Article 15 : - Reculs le long des voies départementales

Au-delà des portes d'agglomération des reculs par rapport à l'axe des voies sont exigés par le Conseil Général ; De même des regroupements d'accès pourront être imposés par le gestionnaire de la voirie ; En particulier sont exigés :

- Le long de la RD 1498 : 35 m pour les constructions à usage d'habitation, et 25 m pour les autres constructions.
- Le long de la RD 32 en direction de St Jean Bonnefond : 15 m pour toutes les constructions.
- Le long de la RD 36 à la sortie d'Ocharra en direction de St Etienne : 25 m pour les constructions à usage d'habitation, et 20 m pour les autres constructions.
- Le long de la RD37 au niveau de Clos Marquet

DEFINITIONS

Affouillement – Exhaussement des sols

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique (ou affectée à l'usage du public) et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111-1 et L111-2 du Code de la Voirie Routière).

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Bâtiment à structure légère

Au sens du PLU de St Chamond sont considérés comme bâtiment à structure légère toute construction à ossature métallique et bardage (de type poulaillers, pré-fabriqués, entrepôts, hangars agricoles...), les constructions ouvertes sur au moins 1 face.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Les destinations définies par l'article R123.9 du code de l'urbanisme sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération,
- Substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette. Pour le PLU les limitations d'emprise au sol introduites par le CES à l'article 9 ne concernent pas les piscines.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Construction nouvelle

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal (**voir liste des activités artisanales en annexe du règlement – décret n°98-247 du 2/04/1998**)
- industriel
- d'entrepôts commerciaux

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Sont considérés comme commerce les locaux ayant une surface de vente. Les autres activités pouvant être commerciales sans surface de vente sont considérées comme des activités de service.

Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé :

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

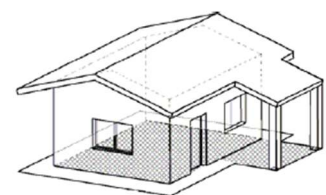
5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

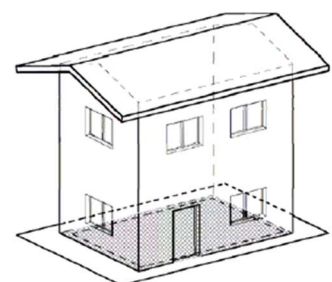
Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)


L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Croquis 19



 : emprise au sol

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2 du code de l'urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, mettant en valeur la surface minimale d'installation définie par arrêté préfectoral pour la Loire. Si l'exploitation comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 5 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la Dotation Jeune Agriculteur.

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

Lien avec l'exploitation agricole :

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Définition de l'exploitant agricole :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-31 du code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines,

souches de cheminées et éléments techniques, éléments de modénature, acrotères...) situé sur cette verticale.

Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement art. L442-1 et suivants du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Article L442-1-1

Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R442.1 suivant)

Article L442-1-2

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Article L442-2

Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Article L442-3°

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article R442-1

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë
- g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;

- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
- i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Stationnement de caravanes :

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

Surface minimum d'installation

La définition de la SMI dans la Loire en polyculture élevage est fixée par arrêté n° arrêté préfectoral ag n° 2008- 951 du 05/12/2008 établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles (voir en annexe).

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

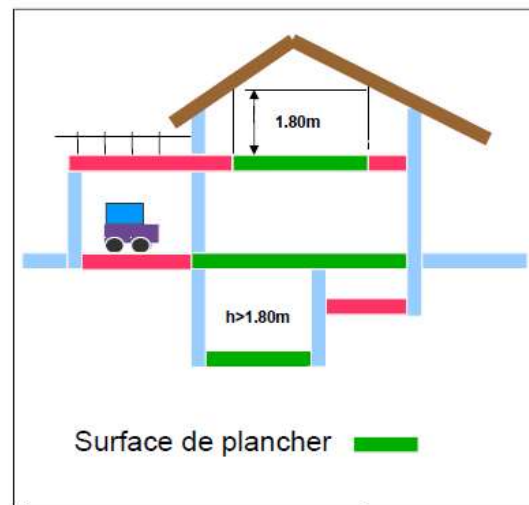
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme (trottoirs compris). Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

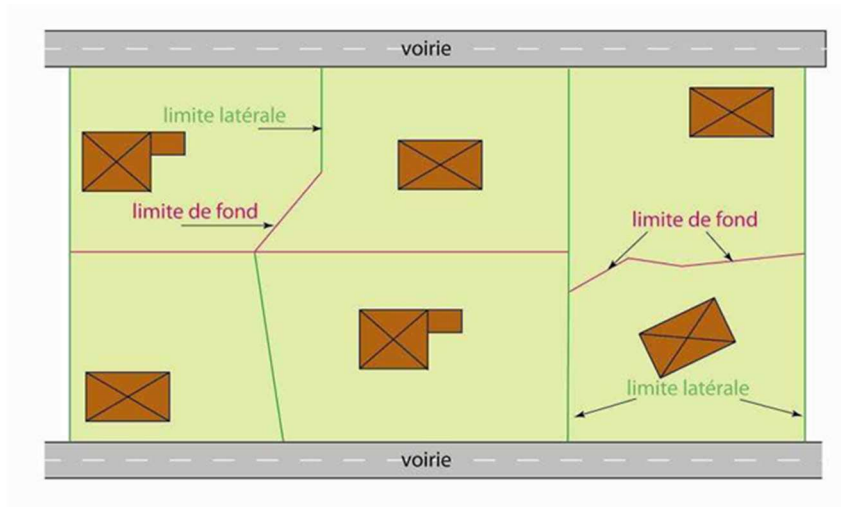
ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- De constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- D'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

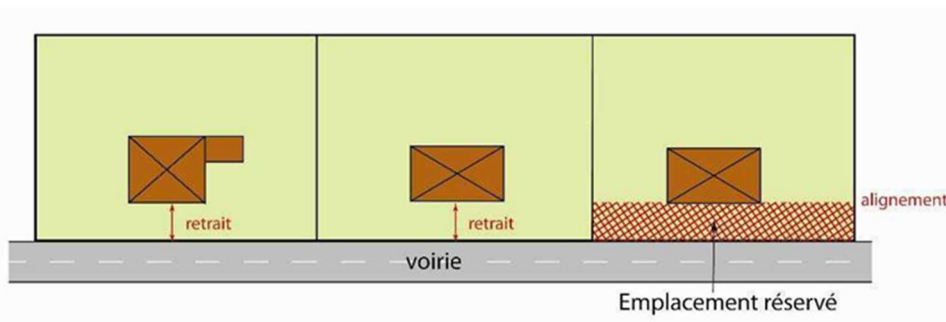
Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



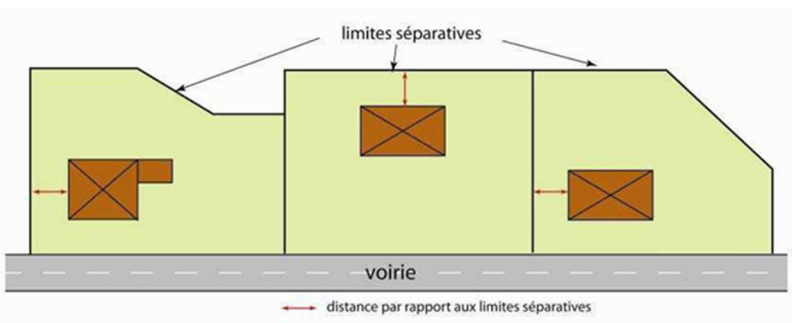
Le retrait par rapport aux voies (articles 6)

Le retrait est mesuré en tout point de la construction



Le retrait par rapport aux limites séparatives (articles 7)

Le retrait est mesuré en tout point de la construction



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est divisée en plusieurs zones :

- La zone Ua : au bâti traditionnel dominant,
- La zone Ub : à vocation centrale,
- La zone Uc : à vocation de première périphérie à dominante pavillonnaire,
- La zone Ud : de quartiers périphériques pouvant recevoir un développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- La zone Ue : zone à dominante d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés,
- La zone Uf correspondant aux quartiers à dominante de grands ensembles collectifs,
- La zone Ug : zone correspondant au secteur de renouvellement urbain du site des anciennes aciéries,
- La zone Uh : secteur de hameau et quartiers périphériques non destinés à se développer,
- La zone Ui : zone réservée aux activités économiques,
- La zone Up : zone urbaine correspondant aux constructions et aux parcs d'intérêt patrimonial,
- La zone Ur : zone urbaine identifiant les secteurs de renouvellement urbain
- La zone Us correspondant à l'aire de service autoroutière

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant à l'urbanisation traditionnelle ancienne du centre.

La zone Ua comporte plusieurs secteurs :

- Ua 1: centre historique
- Ua 2: secteurs du centre présentant des homogénéités bâties particulières

Certains secteurs sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article **L151-41-5e** du code de l'urbanisme. Dans ces périmètres pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, le règlement interdit 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.

La zone Ua comporte des secteurs identifiés au titre de l'article **L151-16** du code de l'urbanisme dits « alignements d'activités » dans lesquels les Rez de Chaussée doivent avoir une vocation majoritaire d'activités : bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

La zone Ua est concernée par les risques d'inondation.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ua

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation. 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôts non liés aux activités déjà implantées sur le tènement
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ua 2,
 - d'activité industrielle en dehors de celles autorisées à l'article Ua2
- 4 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature, (gravois, métaux, épaves, etc...)
 - les garages collectifs de caravanes.
- 5- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 6 – En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » (**L151-16 du cu**) la transformation de surfaces de commerce ou d'autres activités (bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, industrie) existantes en rez-de- chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite. De plus les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction ou de reconstruction, doivent être destinés au commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif, dans la proportion de 80 % au minimum des surfaces du Rez de Chaussée. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux locaux techniques, et accès des constructions.
- 7 - Dans le secteur soumis à l'article **L151-41-5e** du code de l'urbanisme sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua2.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone Ua, toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.
- Les constructions industrielles sous réserve d'être une extension d'une activité présente

Dans les secteurs soumis à l'article **L151-41-5e** du code de l'urbanisme et identifiés sur le document graphique comme servitudes de projet sont admis :

- Les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 30m² de surface de plancher ;
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions,
- L'extension limitée à 30 m² de surface de plancher des constructions existantes
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public et à destination des besoins du quartier ou de rabattement vers les réseaux de transports collectifs.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement. L'aménagement des accès devra être soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder 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 (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

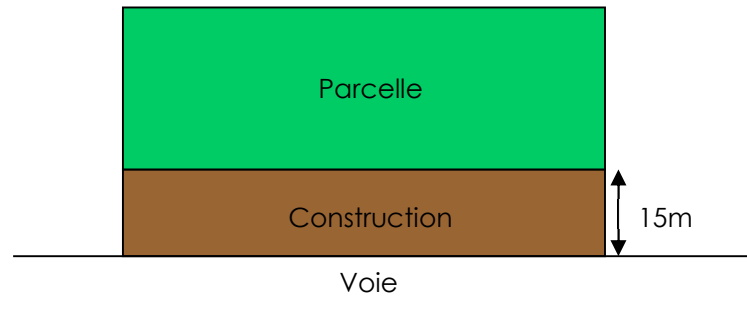
Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

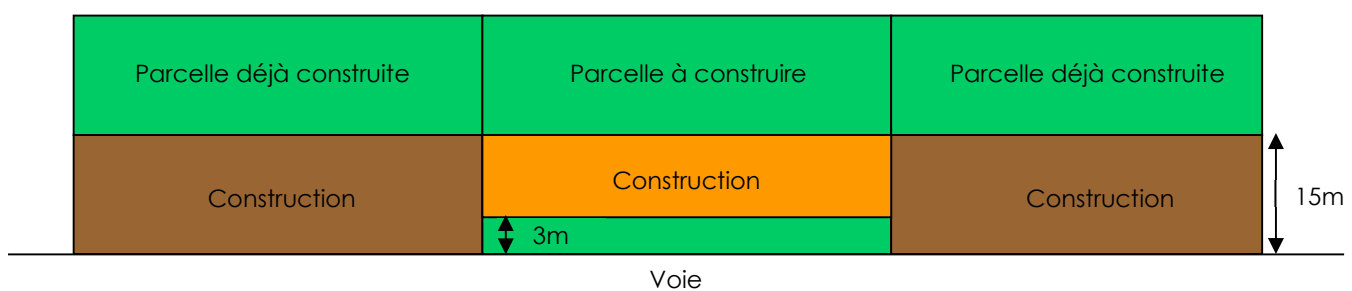
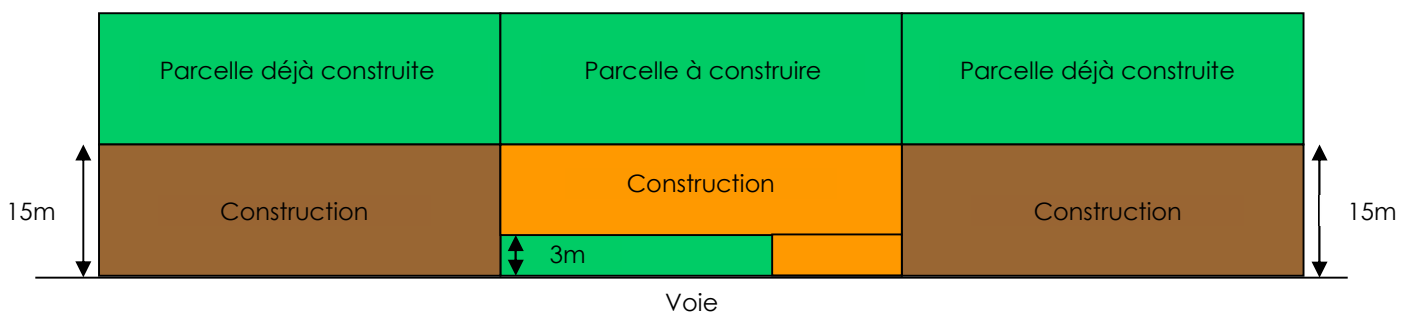
Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie et sauf indication contraire portée au plan, les façades des Rez de Chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer d'une limite latérale à l'autre. Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC.



Toutefois une implantation avec un retrait compris entre 0 et 3 m par rapport à l'alignement est admise. Dans ce cas la continuité de l'alignement devra obligatoirement être assurée par des éléments architecturaux tels que porche, mur, etc. afin de clairement délimiter l'espace-rue, et l'espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier (espace de transition traité tel que jardin, cours fermée, stationnement etc.).



En cas de double voie, l'alignement devra être respecté sur chacune des voies.

Dispositions particulières – Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

Dispositions particulières applicables à l'extension, l'aménagement ou la surélévation des constructions existantes. Les implantations seront soit en continuité de l'existant, soit en retrait.

Un retrait supérieur à 3m peut être admis :

- Dans le cas d'une implantation au-delà d'une bande de 15m à compter de l'alignement de la voie
- Dans les secteurs où les constructions avoisinantes sont implantées avec un retrait, dans ce cas la bande de retrait devra faire l'objet d'un aménagement paysager qui assure la transition avec la rue

Dispositions applicables à certaines constructions nouvelles : En présence, à l'alignement de la voie, d'un espace boisé classé ou d'un « élément du patrimoine paysager à protéger » au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme indiqué au plan de zonage, la construction pourra s'implanter en retrait à compter de l'alignement de ladite servitude d'utilité publique.

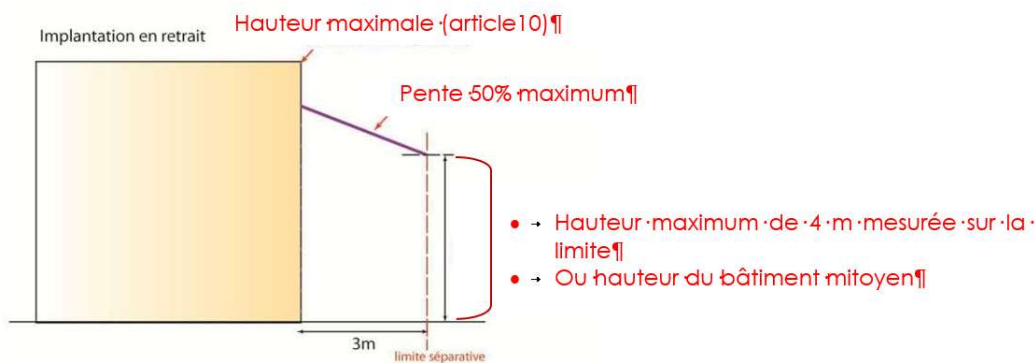
Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :

- Dans le secteur Ua1 : les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre
- Dans le secteur Ua2 : les constructions doivent, par principe, être édifiées d'une limite latérale à l'autre. Cependant, lorsque la configuration des lieux ne présente pas une continuité du bâti existant la construction pourra être édifiée sur une seule limite latérale.

Au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci- après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée en limite sur la parcelle voisine, la construction pourra excéder 4 m sur limite à condition de respecter la hauteur de la construction voisine, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage, ne pourra excéder 20 m en Ua1, 14m en Ua 2.
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes sur rue).
- En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale défini ci-avant, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant, sous réserve du respect de l'article Ua 7.
- Les clôtures seront construites sur l'alignement avec une hauteur de 2m. maximum, sauf reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Pour les logements, il est exigé :

- Pour les logements neufs et pour les réhabilitations ou changement de destination avec création de plus d'un logement. Une place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher. Au-delà de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1.6 place par logement.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour les immeubles de plus de 4 logements. Les autres alinéas demeurent inchangés.
- Pour les hébergements hôteliers, étudiants, de service, seniors il est exigé une place pour 3 chambres ou 3 logements.

Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Pour les opérations de 6 logements ou plus le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 15% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements piétons, stationnements et ouvrages de rétention des eaux pluviales ne sont pas inclus dans ce pourcentage). **Les espèces végétales** utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie par la commune (« Charte d'intégration urbaine et paysagère » - Annexes du PLU). Les **haies monospécifiques** (thuyas, cyprès et laurier cerise) sont interdites.

Les espaces boisés classés et les « éléments du patrimoine paysager à protéger » au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme ne doivent pas être détruits.

Les aires de stationnement liées aux constructions de moins de 50 places doivent compter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements. Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent comporter un aménagement paysager, à hauteur de 15% minimum de la superficie de la parcelle. Ce dernier devra être défini en collaboration avec les services municipaux. Conformément aux objectifs de la loi sur l'eau, l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation devra être limitée.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés

Pour les constructions à usage d'habitation, chaque logement devra bénéficier d'un espace privatif extérieur (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcon) d'une surface d'au moins 5m². Pour tout logement à partir de 50m² de surface de plancher, la surface de cet espace devra représenter 15% minimum de la surface de plancher. De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Le plan masse des constructions à édifier ou à modifier doit faire mention de l'aménagement paysager du site avec des indications sur les plantations maintenues, supprimées ou créées (il pourra être assorti d'une notice paysagère).

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une surface au sol de moins de 50m² ainsi que dans les zones dites « servitude de projet » telles que définies dans l'article L 123-2-a du Code de l'Urbanisme.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale

*La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 1800 m² de surface de plancher et à partir de 20 logements, 20 % minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements locatifs sociaux.*

Certains secteurs de la zone Ub sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article **L151-41-5e** du code de l'urbanisme. Dans ces périmètres pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, le règlement interdit 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

*La zone Ub comporte des secteurs identifiés au titre de **l'article L151-16** dits « alignements d'activités » dans lesquels les Rez de Chaussée doivent avoir une vocation majoritaire d'activités : bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif.*

La zone Ub est concernée par les risques d'inondation.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
 - 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation,
 - 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôts sauf ceux autorisés à l'article Ub2 et non liés à une activité déjà implantée sur le terrain
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ub2,
 - d'activité industrielle,
 - 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
 - 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
 - 7 – En bordure des voies repérées sur le plan au titre de **l'article L151-16** comme « alignements d'activités » la transformation de surfaces de commerce ou d'autres activités (bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, industrie) existantes en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite. De plus les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction ou de reconstruction, doivent être destinés au commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif, dans la proportion de 80 % au minimum des surfaces du Rez de Chaussée. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux locaux techniques, et accès des constructions.
- Dans les secteurs reportés au document graphique comme étant identifiés au titre de l'article **L151-41-5e** du code de l'urbanisme sont interdites toutes les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m². Dans ces secteurs seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ainsi que l'extension limitée à 20m² de surface de plancher des constructions existantes.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1. Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

Rappel :

La zone Ub est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 1800 m² de surface de plancher et à partir de 20 logements, 20 % minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements locatifs sociaux

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder 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, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour y compris pour les véhicules de secours.

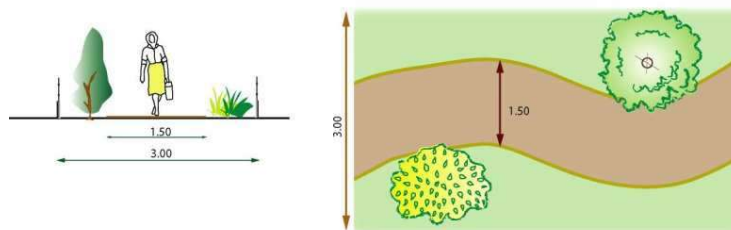
CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 6 logements ou 6 lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de toutes installations techniques, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Pour les opérations de moins de 6 logements, les déplacements modes doux seront pris en compte dans l'aménagement et devront figurer sur le plan de masse du projet.

Chemin piétons



Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

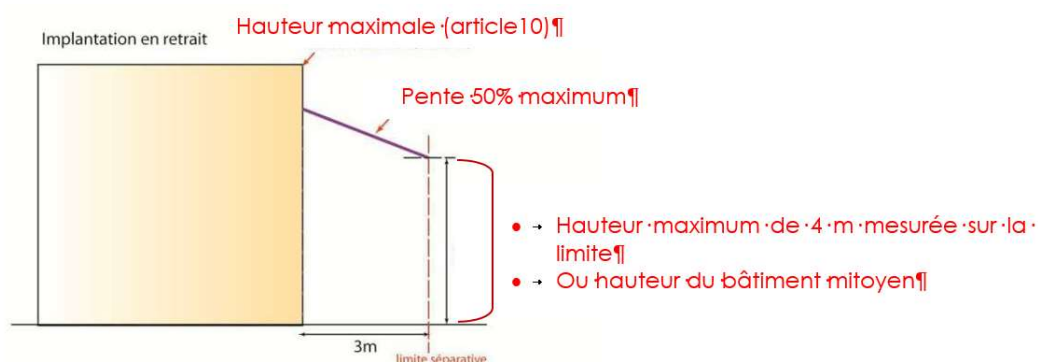
Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront avec la façade sur rue dans une bande de 0m à 5m de l'alignement. Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Article Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée en limite sur la parcelle voisine, la construction pourra excéder 4 m sur limite à condition de respecter la hauteur de la construction voisine, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative



Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage, ne pourra excéder 20 m
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant sous réserve du respect de l'article Ub7.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Pour les logements, il est exigé :

- Pour les logements neufs et pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher. Au-delà de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1.6 place par logement.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Pour les opérations de 6 logements ou plus, le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 15% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements piétons, stationnements et ouvrages de rétention des eaux pluviales ne sont pas inclus dans ce pourcentage). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m² de ces réalisations équivalent à 100m² de pleine terre plantée.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie par la commune (« Charte d'intégration urbaine et paysagère » - Annexes du PLU). **Les haies monospécifiques** (thuyas, cyprès et laurier cerise) sont interdites.

Les espaces boisés classés et les « éléments du patrimoine paysager à protéger » au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas être détruits.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés

Pour les constructions à usage d'habitation, chaque logement devra bénéficier d'un espace privatif extérieur (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5m². Pour tout logement à partir de 50m² de surface de plancher, la surface de cet espace devra représenter 15% minimum de la surface de plancher. De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Le plan masse des constructions à édifier ou à modifier doit faire mention de l'aménagement paysager du site avec des indications sur les plantations maintenues, supprimées ou créées (il pourra être assorti d'une notice paysagère).

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une surface au sol de moins de 50m² ainsi que dans les zones dites « servitude de projet » telles que définies dans **l'article L151-41-5e** du Code de l'Urbanisme.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante pavillonnaire.

*La zone Uc est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 1800 m² de surface de plancher et à partir de 20 logements, 20 % minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements locatifs sociaux.*

La zone Uc est concernée par les risques d'inondation

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Uc2.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôts non liés à une activité déjà implanté sur le tènement,
 - de commerces, sauf celles autorisées à l'article Uc2,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uc2,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1. Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales ou de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² de surface de plancher ; cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs identifiés au document graphique comme « alignements d'activités ».
- Les commerces sous réserve qu'ils soient situés dans les secteurs identifiés au document graphique comme « alignements d'activités » identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.
- Les extensions des constructions agricoles présentes dans la zone sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation.
- L'extension des commerces existants dans la limite de 25% de la surface de plancher de vente.

La zone Uc est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 1800 m² de surface de plancher et à partir de 20 logements, 20 % minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements locatifs sociaux

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

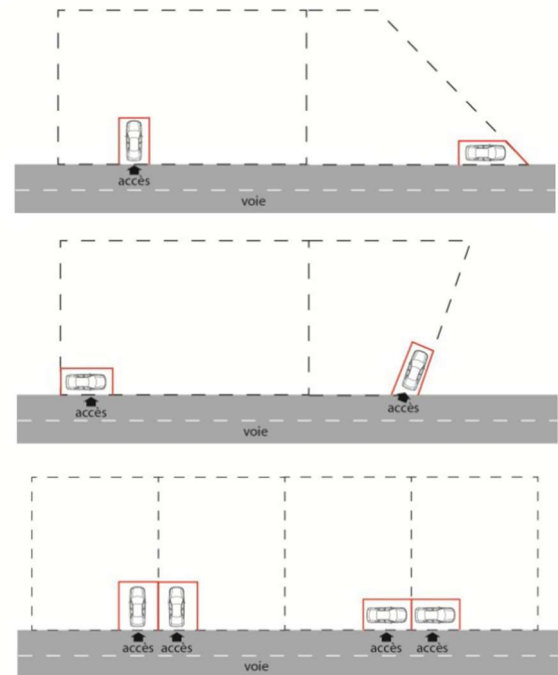
Article Uc 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement. L'aménagement des accès devra être soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public à assurer la visibilité.

Principes à adapter en fonction de la forme de la parcelle :



VOIRIE :

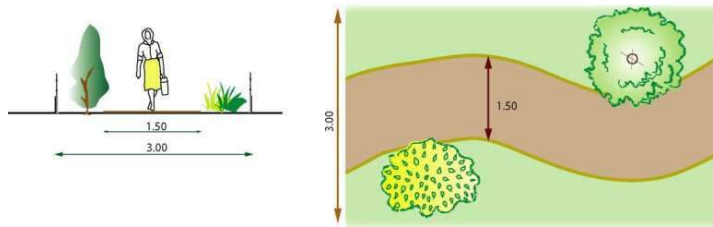
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 6 logements ou 6 lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de toutes installations techniques, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Pour les opérations de moins de 6 logements, les déplacements modes doux seront pris en compte dans l'aménagement et devront figurer sur le plan de masse du projet.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

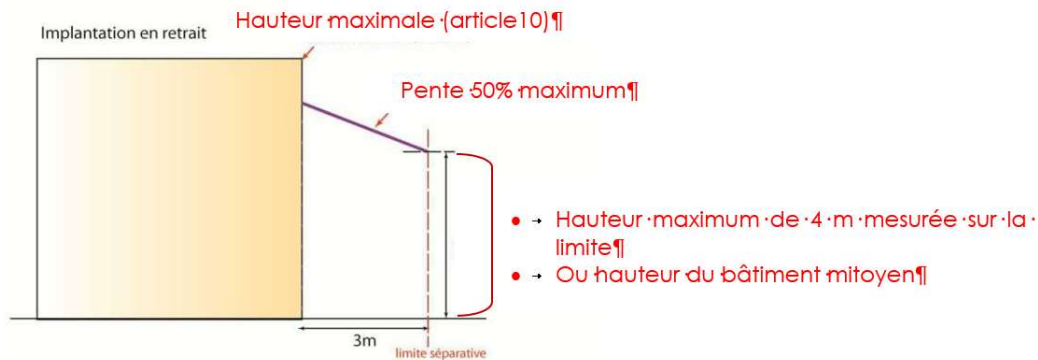
Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront avec la façade sur rue dans une bande de 0m à 5m de l'alignement. Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée en limite sur la parcelle voisine, la construction pourra excéder 4 m sur limite à condition de respecter la hauteur de la construction voisine, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant, sous réserve du respect de l'article Uc7.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uc 12 - Stationnement

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Pour les logements, il est exigé :

- Pour les logements neufs et pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher. Au-delà de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1.6 place par logement.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Pour les opérations de 6 logements ou plus, le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 20% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements piétons, stationnements et ouvrages de rétention des eaux pluviales ne sont pas inclus dans ce pourcentage).

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie par la commune (« Charte d'intégration urbaine et paysagère » - Annexes du PLU). Les haies monospécifiques (thuyas, cyprès et laurier cerise) sont interdites.

Les espaces boisés classés et les «éléments du patrimoine paysager à protéger » au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas être détruits.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés

Pour les constructions à usage d'habitation, chaque logement devra bénéficier d'un espace privatif extérieur (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5m². Pour tout logement à partir de 50m² de surface de plancher, la surface de cet espace devra représenter 15% minimum de la surface de plancher. De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Le plan masse des constructions à édifier ou à modifier doit faire mention de l'aménagement paysager du site avec des indications sur les plantations maintenues, supprimées ou créées (il pourra être assorti d'une notice paysagère).

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements de bâtiments existants, et extensions d'une surface au sol de moins de 50m² ainsi que dans les zones dites « servitude de projet » telles que définies dans l'article L 123-2-a du Code de l'Urbanisme.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante pavillonnaire, partiellement desservie par le réseau collectif d'assainissement.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ud hors zones Ud1

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ud2.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôts non liés à une activité déjà implantée sur le tènement,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ud2,
 - d'activité industrielle,
- 5- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Dans la zone Ud1 :

1. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
2. - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
3. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ud2.
4. - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôts non liés à une activité déjà implantée sur le tènement,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ud2,
 - d'activités industrielle, artisanale, commerciale
- 5 Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6 L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7 Les équipements d'intérêt collectif publics et/ou privés

Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1. Sont admises sous conditions :

Dans la zone Ud

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales ou de bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² de surface de plancher ; cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs identifiés au document graphique comme « alignements d'activités ».
- Les commerces sous réserve qu'ils soient situés dans les secteurs identifiés au document graphique comme « alignements d'activités » identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.
- Les extensions des constructions agricoles présentes dans la zone sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation.
- L'extension des commerces existants dans la limite de 25% de la surface de plancher de vente.

Dans la zone Ud1

- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

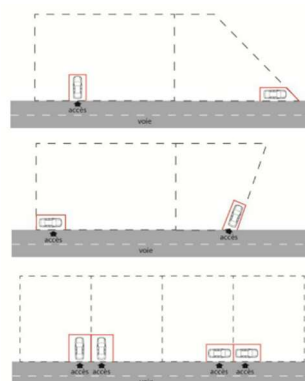
Article Ud 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement. L'aménagement des accès devra être soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voie
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public à assurer la visibilité.

Principes à adapter en fonction de la forme de la parcelle :



VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder 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 (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Lorsque la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement : Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluvial uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit, dans ce cas elles devront être évacuées.

Lorsque la parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement :

Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement ou évacuées.

(Cf article 13 des dispositions générales).

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

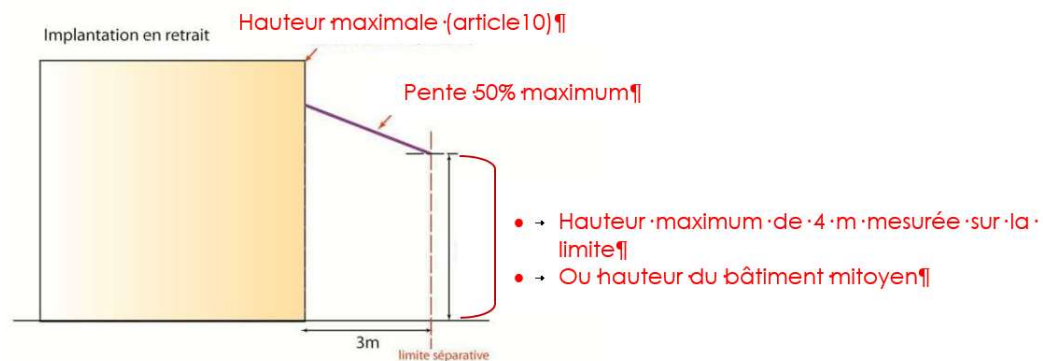
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

L'implantation des constructions devra être établie à compter d'une distance de 5 mètres de l'alignement de la voie. Dans les secteurs urbanisés l'implantation des constructions devra être homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une organisation d'ensemble des constructions en façade sur rue, les constructions s'implanteront avec la façade sur rue dans une bande de 0m à 5m de l'alignement.

Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée en limite sur la parcelle voisine, la construction pourra excéder 4 m sur limite à condition de respecter la hauteur de la construction voisine, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



Article Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ud 9 - Emprise au sol

Le CES maximal est de 0,3

Article Ud 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 8m.
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ud 12 - Stationnement

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Pour les logements, il est exigé :

- Pour les logements neufs et pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher. Au-delà de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1.6 place par logement.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article Ud 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les arbres à haute tige présents sur le tènement seront conservés dans la mesure du possible. Dans le cas où certains arbres seraient détruits, ils seront remplacés par une essence à développement équivalent. La partie du terrain en pleine terre restée libre de l'emprise au sol de la construction ou non aménagée en cheminements ou stationnements devra être plantée d'arbres à haute tige, sous réserve de ne pas gêner l'ensoleillement de la construction. **Les espèces végétales** utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie par la commune (« Charte d'intégration urbaine et paysagère » - Annexes du PLU). **Les haies monospécifiques** (thuyas, cyprès et laurier cerise) sont interdites.

Les espaces boisés classés et les « éléments du patrimoine paysager à protéger » au titre des articles L151-19 et L151-23 ne doivent pas être détruits.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés

Le plan masse des constructions à édifier ou à modifier doit faire mention de l'aménagement paysager du site avec des indications sur les plantations maintenues, supprimées ou créées (il pourra être assorti d'une notice paysagère).

De plus dans la zone Ud1 :

Il est exigé le maintien de surfaces de pleine terre végétalisée dans la proportion d'au moins 40% de la surface de la zone Ud1 considérée. Les surfaces ou espaces de pleine terre végétalisée sont définis de la façon suivante :« Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...). Ne sont pas comptabilisés les toitures végétalisées, les espaces en « Evergreen »...). »

Section III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif qu'ils soient publics ou privés.

La zone Ue est concernée par les risques d'inondation

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article 2,
 - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale, de bureau,
 - d'hôtel,
 - d'habitation.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1. Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les locaux accessoires aux équipements d'intérêt collectif (bureaux, piscines, surface de vente ...) S'ils sont liés aux équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.
- Les constructions à usage d'annexes à l'habitation existante dans une limite globale maximum
 - de 30 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes sur une même propriété,
 - et de 100 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes sur une même copropriété.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder 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 (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

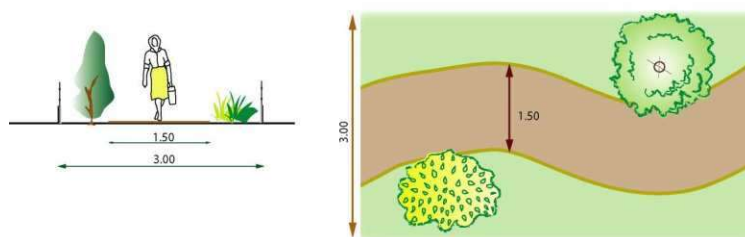
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour y compris pour les véhicules de secours.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements ou lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques_ et aux voies privées ouvertes à la circulation publique_

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes (celles situées dans un rayon de 100m autour du centre de la parcelle assiette du projet).

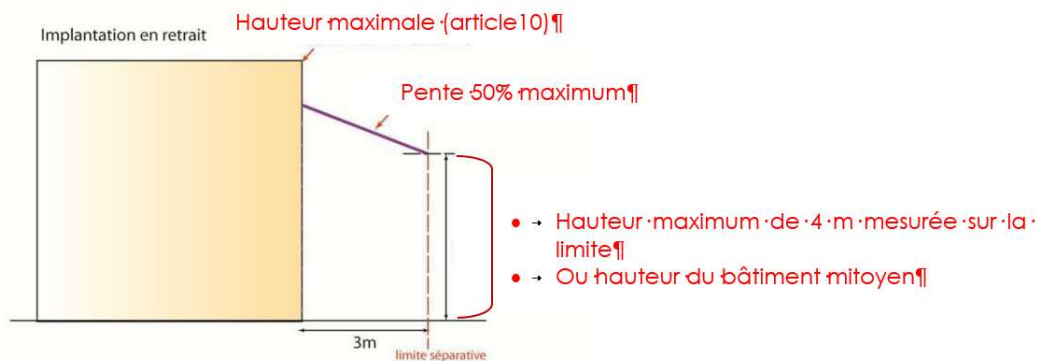
Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :

- Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre dans la limite de la hauteur définie à l'article Ue 10. En cas d'impossibilité technique, la continuité jusqu'à l'autre limite sera assurée par une clôture ou un élément bâti.

Au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 15 m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des constructions annexes aux habitations existantes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 3,5 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 15% de sa surface. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement plantés. (Engazonnement, couvre-sols...) La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés. Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m² de ces réalisations équivalent à 100m² de pleine terre plantée.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins seront comptés dans les 15% de surfaces plantées.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

Cette zone correspond aux secteurs de formes urbaines de type grands ensembles collectifs

La zone Uf comporte des secteurs « d'alignements d'activités » dans lesquels les Rez de Chaussée doivent avoir une vocation majoritaire d'activités : bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uf 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4 Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôts sauf ceux autorisés à l'article Uf 2
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uf2,
 - d'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7 – En bordure des voies repérées sur le plan comme « alignements d'activités » (**L151-16 du cu**), la transformation de surfaces de commerce ou d'autres activités (bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, industrie) existantes en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite. De plus les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction ou de reconstruction, doivent être destinés au commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif, dans la proportion de 80 % au minimum des surfaces du Rez de Chaussée. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux locaux techniques, et accès des constructions.

Article Uf 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uf 1. Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Uf 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder 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 (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

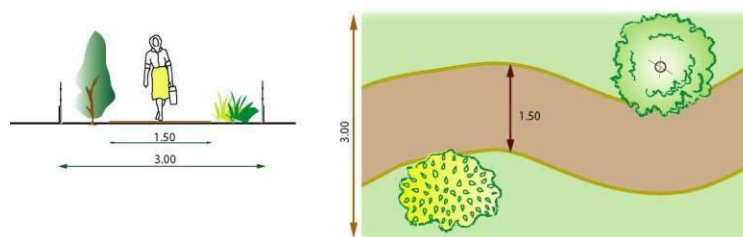
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour y compris pour les véhicules de secours.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements ou lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50m dégagés tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



Article Uf 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Uf 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Uf 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront avec la façade sur rue dans une bande de 0m à 20 m de l'alignement.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante ayant une façade sur rue située avec un retrait supérieur à 20 m, la façade sur rue pourra s'implanter avec un retrait cohérent avec le retrait existant.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Article Uf 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du 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

Article Uf 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Uf 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uf 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le cadre sans pouvoir dépasser les hauteurs maximales existantes dans la zone Uf.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uf 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uf 12 - Stationnement

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Pour les logements, il est exigé :

- Pour les logements neufs et pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher. Au-delà de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1.6 place par logement.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article Uf 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Pour les constructions à usage d'habitation sur les parcelles non bâties : Le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 20% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements et stationnements et ouvrages de rétention ne sont pas inclus dans ce pourcentage.). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m² de ces réalisations équivalent à 100m² de pleine terre plantée.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m². Pour tout logement à partir de de 50 m² de surface de plancher, la surface de cet espace devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uf 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

La zone Ug correspond au secteur de projet de restructuration des aciéries de St Chamond.

La zone Ug est concernée par les risques d'inondation.

*La zone Ug est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 5000m² de surface de plancher d'habitation à partir de 50 logements, 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme*

La zone Ug est concernée par les risques d'inondation.

La zone Ug comporte plusieurs secteurs de vocations différentes :

- Ug1 : secteur dédié aux activités industrielles et artisanales.
- Ug2 : secteur mixte dédié aux activités tertiaires, de services, et d'habitat n'admettant pas les commerces sauf les restaurants.
- Ug3 : secteur mixte dédié aux activités industrielles, artisanales, de services aux entreprises et aux équipements d'intérêt collectif.
- Ug 4 : secteur mixte dédié aux activités industrielles, de services et aux équipements d'intérêt collectif, et activités commerciales.
- Ug 5 : secteur dédié à l'habitat.
- Ug 6 : pôle de loisirs et de commerces.
- Ug7 : secteur dédié aux espaces de plein air de loisirs, parcs, intégrant les sites de dépollution et de confinement, et admettant les équipements publics.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ug 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans tous les secteurs Ug

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 4- Les constructions à usage :
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ug2,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes.

De plus, le tableau suivant indique quelles sont les destinations, autorisées, autorisées sous conditions, ou interdites selon les secteurs de Ug.

Légende du tableau :

- X / interdit
- V : autorisé sans condition
- V* avec un n° : autorisées sous conditions, le numéro renvoie à l'article 2 qui précise les conditions.

| Destinations | Secteur Ug1 | Secteur Ug2 | Secteur Ug3 | Secteur Ug4 | Secteur Ug5 | Secteur Ug6 | Secteur Ug7 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Habitation | X | V | X | X | V | X | X |
| Hébergement hôtelier | X | V | V | V | X | V | X |
| Bureaux | X | V | V | V | X | X | X |
| Commerce | X | V*n°1 | X | V | X | V | X |
| Artisanat | V | X | V | X | X | X | X |
| Industrie | V | X | V | V | X | X | X |
| Exploitation agricole ou forestière | X | X | X | X | X | X | X |
| Entrepôt | V | X | V | V | X | X | X |
| Services | X | V | X | V | X | X | X |
| Services aux entreprises | X | X | V | X | X | X | X |
| Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) | V | V | V | V | V | V | V |

Article Ug 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ug 1. Sont admises sous conditions :

Dans tous les secteurs Ug

- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.
- La zone Ug est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 5000m² de surface de plancher d'habitation à partir de 50 logements, 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme

Les conditions de constructions :

N° 1 : les commerces sont autorisés sous réserve de constituer une activité de restauration.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ug 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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 :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder 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 (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Article Ug 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enterrés.

Article Ug 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ug 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait avec un recul minimal de 5 mètres

Les indications figurant au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC, devront être respectées. L'accord de l'architecte conseil de la ZAC devra être sollicité.

Article Ug 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite
- soit en retrait, dans ce cas 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 hauteur de la construction avec un minimum de 5m.

Les indications figurant au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC, devront être respectées. L'accord de l'architecte conseil de la ZAC devra être sollicité.

Article Ug 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ug 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ug 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage, ne pourra excéder 20 m hors éléments techniques
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ug 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords seront conformes aux indications figurant au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC. L'accord de l'architecte conseil de la ZAC devra être sollicité.

Article Ug 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Ug 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 8 places à l'emplacement des stationnements.

Les bassins d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Des aménagements paysagers en périphérie des aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments permettront de limiter l'impact de ces espaces dans le paysage urbain.

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords seront conformes aux indications figurant au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC. L'accord de l'architecte conseil de la ZAC devra être sollicité.

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m². Pour tout logement à partir de 50 m² de surface de plancher, la surface de cet espace devra représenter 10 % minimum de la surface de plancher. De plus ces espaces privés devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis. Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations et aménagements de bâtiments existants.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ug 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la ZAC des Aciéries donne la capacité de réaliser une surface de plancher de 85 800 m² répartis de la manière suivante :

- 58 500 m² de constructions nouvelles,
- 27 300 m² en restructuration de bâti existant.

Le COS n'est pas réglementé à la parcelle. L'aménageur de la ZAC sera chargé de vérifier l'affectation globale de la surface de plancher à l'échelle de l'opération.

Chapitre 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques.

Elle comporte des secteurs Uic1 et Uic2 autorisant sous conditions les commerces.

La zone Ui est concernée par les risques d'inondation.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans le secteur Ui

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'habitation et leur extension,
 - d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales,
 - de piscines
 - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
 - de commerce (toute construction nouvelle à usage de commerce et toute extension des surfaces de vente et des locaux accessoires aux surfaces de vente existants sont interdites).
- 3 - Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5 -- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6 - L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Dans le secteur Uic1

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'habitation et leur extension,
 - d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales,
 - de piscines
 - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
 - de commerce sauf les surfaces de vente autorisées à l'article 2.
- 3 - Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature, hors ceux nécessaires aux équipements de la déchetterie
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6 - L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Dans le secteur Uic2

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'habitation et leur extension,
 - d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales,
 - de piscines
 - de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Ui2,
- 3 - Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la réglementation SEVESO,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6 - L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone Ui

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel et un caractère de service à la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration, enregistrement et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières, et des activités soumises à la réglementation SEVESO.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

Dans le secteur Uic1

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration, enregistrement et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières, et des activités soumises à la réglementation SEVESO.
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage commercial dans la limite maximale de 150 m² de surface de vente ;
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

Dans le secteur Uic2

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration, enregistrement et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières, et des activités soumises à la réglementation SEVESO.
- Les constructions à usage d'entrepôt lié à des commerces
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

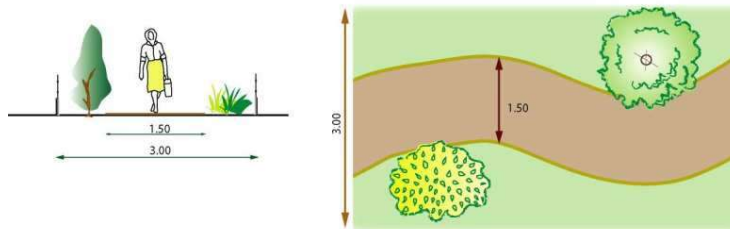
- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon la réglementation en vigueur), comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagés tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



Article U1 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations. Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (terrasse, toiture, voirie) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluvial s'il existe ou- dans le fossé ou le ruisseau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques_ et aux voies privées ouvertes à la circulation publique_

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.

Dans le secteur Uic2 de la route de Saint-Etienne

La poursuite de la requalification de ce site impose de modifier les règles d'implantation des constructions définies à l'Article 6. En effet, la forme des parcelles rend pertinent le choix de réglementer par des dispositions graphiques les règles d'implantation des futures constructions.

Ainsi le polygone d'implantation des constructions défini sur le document graphique se substituera à cet article.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

Dans le secteur Uic1

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), et que cette limite ne coïncide pas avec une zone d'habitation.

Dans le secteur Uic2 de la route de Saint-Etienne

La poursuite de la requalification de ce site impose de modifier les règles d'implantation des constructions définies à l'Article 7. En effet, la forme des parcelles rend pertinent le choix de réglementer par des dispositions graphiques les règles d'implantation des futures constructions.

Ainsi le polygone d'implantation des constructions défini sur le document graphique se substituera à cet article.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 12 m au faitage de toiture,

Dans le secteur Uic1, pour les constructions sur limite séparative :

La hauteur maximale des constructions édifiées dans une bande de 0 à 5m par rapport aux limites séparatives est fixée à 6 m au faitage de toiture.

En cas de construction préexistante sur la limite séparative de la parcelle voisine, la hauteur des constructions comprises dans une bande de 0 à 5m pourra être majorée pour atteindre celle du bâtiment préexistant sans jamais dépasser 12m.

En cas de constructions concomitantes sur la limite séparative de deux parcelles, la hauteur des constructions comprises dans une bande de 0 à 5m devra être identique sans jamais dépasser 12m.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

De plus dans le secteur Uic2, la hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

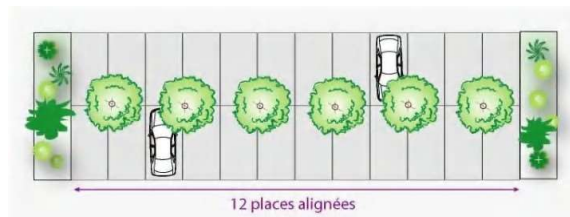
Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

De plus dans le secteur Uic2, pour les équipements d'intérêt collectif : stationnement non réglementé.

Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15% du tènement de la construction. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Ces plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades végétalisées ou toitures végétalisées : dans ce cas 20 m² de toitures végétalisées ou de façades végétalisées équivalent à 100m² de pleine terre plantée.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement.

Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 15% de surfaces plantées.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant aux secteurs d'intérêt patrimonial et paysagers particuliers intégrés dans l'enveloppe urbaine et qui constituent une image forte de la ville de Saint- Chamond.

*La zone Up est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 1000m² de surface de plancher d'habitation et à partir de 10 logements, 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.*

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère du site.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôts,
 - de commerce,
 - d'activités artisanales,
 - d'activités industrielles,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Up 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Up 1. Sont admises sous conditions :

Sous réserve de ne pas nécessiter l'abattage d'arbres remarquables (essences « nobles ») : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin)

- les annexes à l'habitation,
- les piscines,
- les aménagements d'aires de stationnement strictement nécessaires aux occupations de la zone s'ils ne conduisent pas à détruire la cohérence paysagère de ces espaces,

Sous réserve de ne pas nécessiter l'abattage d'arbres remarquables (essences « nobles ») : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin) :

- les constructions à usage d'habitation,
- les hôtels,
- les bureaux

La zone Up est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme collectif de plus de 1000m² de surface de plancher d'habitation et à partir de 10 logements, 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Up 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder 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, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour y compris pour les véhicules de secours.

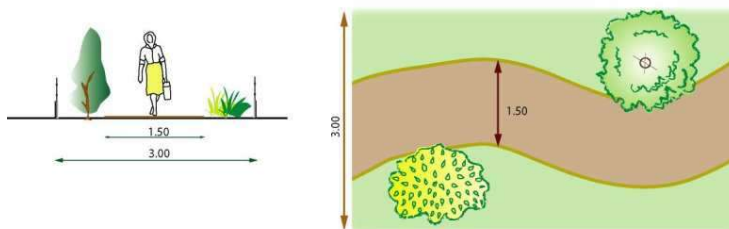
Dans les espaces publics et pour leur aménagement (traitements des sols, mobiliers, etc...), les matériaux et techniques utilisés devront garantir une mise en valeur adaptée à ce secteur.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements ou lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagés tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



Article Up 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Up 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

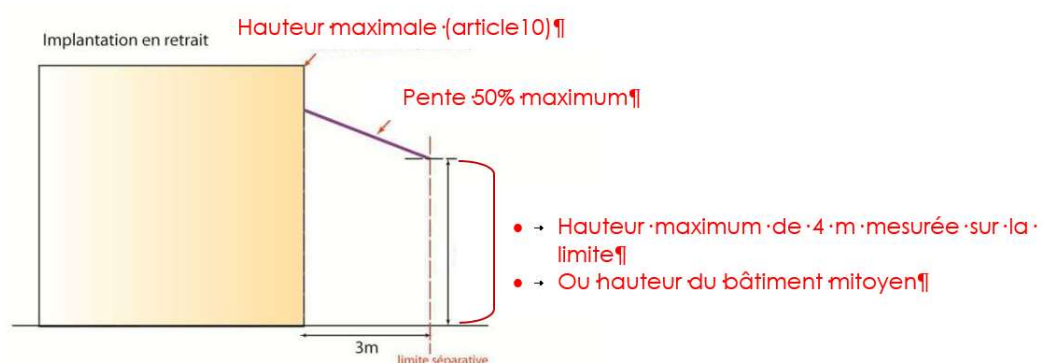
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront avec un retrait minimal de 7 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Article Up 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



Article Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Up 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Up 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 10m.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

- a) Clôture existante :

Les murs de clôture existants en bordure de la voie publique seront maintenus.

En cas de nécessité, pour des raisons dûment fondées, (alimentation de chantiers impossible, volonté de construire à l'alignement, etc...), il sera possible d'abattre une partie du mur, sous réserve de rebâtir la partie manquante à l'identique dès l'achèvement des travaux.

- b) Clôture à créer en bordure de la voie publique :

Elles seront constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres, de provenance locale, apparentes et correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.

- c) Clôture à créer en fond de parcelle et entre les parcelles :

Ces clôtures seront constituées par un grillage toute hauteur (mesurant entre 1,80 et 2,00 mètres de hauteur) installé sur la limite de propriété.

- d) Clôture en haies végétales :

Les haies vives, taillées en port libre, sont autorisées, elles seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, comprenant des arbustes à feuilles caduques et 1/3 de persistantes au plus.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Up 12 - Stationnement

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Pour les logements, il est exigé :

- Pour les logements neufs et pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher. Au-delà de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1.6 place par logement.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article Up 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les arbres non fruitiers existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations au moins équivalentes (Cf. article 11 des dispositions générales).

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles possible. En cas de modification d'aires de stationnement des plantations d'accompagnement seront exigées, dans le respect de la végétation locale :

Des arbres de faible hauteur seront recherchés. Les conifères, lauriers décoratifs sont à exclure.

Un port naturel sera recherché.

La nature des revêtements de sols devra être en harmonie avec le paysage, les enrobés seront de couleurs neutres, ou grenailés.

Les plantations anciennes d'essences « exotiques » seront maintenues, un remplacement pourra être envisagé, à condition que l'essence retenue soit compatible avec le milieu « naturel ».

Les topiaires, dans la mesure où ils existent, devront être maintenus, ou remplacés en cas de bilan phytosanitaire défavorable.

Les éléments construits appartenant à l'ornementation et à l'agrément des jardins devront être conservés et restaurés.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 15% de surfaces plantées.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 10- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur

Cette zone correspond aux secteurs de renouvellement urbain

Certains de ces secteurs sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article **L151-41-5e** du code de l'urbanisme. Dans ces périmètres pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, le règlement interdit 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.

La zone Ur comporte des secteurs « d'alignements d'activités » identifiés au titre de l'article **L151-16** du code de l'urbanisme dans lesquels les Rez de Chaussée doivent avoir une vocation majoritaire d'activités : bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif.

La zone Ur est concernée par les risques d'inondation.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ur 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation,
- 4 Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôts sauf ceux autorisés à l'article Ur2 et non liés à une activité déjà implantée sur le tènement
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Ur2,
 - d'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7 – En bordure des voies repérées sur le plan au titre de l'article **L151-16** du code de l'urbanisme comme « alignements d'activités » la transformation de surfaces de commerce ou d'autres activités (bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, industrie) existantes en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif est interdite. De plus les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction ou de reconstruction, doivent être destinés au commerce, l'artisanat, les bureaux ou les équipements d'intérêt collectif, dans la proportion de 80 % au minimum des surfaces du Rez de Chaussée. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux locaux techniques, et accès des constructions.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article **L151-41-5e** du code de l'urbanisme sont interdites toutes les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m². Seules sont admises l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ainsi que l'extension limitée à 20m² de surface de plancher des constructions existantes.

Article Ur 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ur 1. Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ur 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder 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, comme aux véhicules de service.

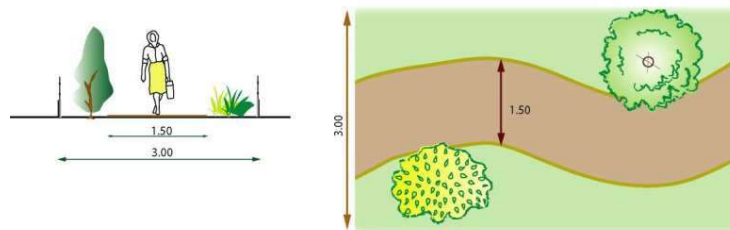
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour y compris pour les véhicules de secours.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements ou lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50m dégagées tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



Article Ur 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article Ur 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

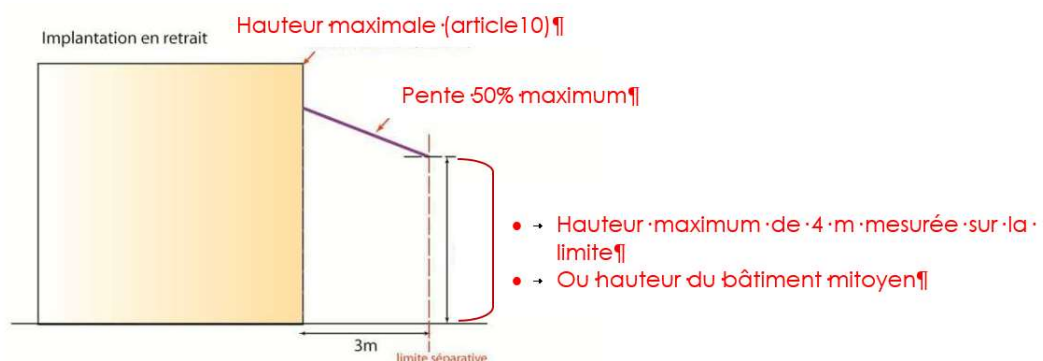
Article Ur 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront avec la façade sur rue dans une bande de 0m à 5m de l'alignement. Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Article Ur 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



Article Ur 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ur 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Ur 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage, ne pourra excéder 20 m
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant sous réserve du respect de l'article Ur7.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ur 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ur 12 - Stationnement

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Pour les logements, il est exigé :

- Pour les logements neufs et pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher. Au-delà de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1.6 place par logement.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article Ur 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Pour les constructions à usage d'habitation sur les parcelles non bâties : Le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 15% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements et stationnements et ouvrages de rétention ne sont pas inclus dans ce pourcentage.). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m² de ces réalisations équivalent à 100m² de pleine terre plantée.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m². Pour tout logement à partir de de 50 m² de surface de plancher, la surface de cet espace devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations et aménagements de bâtiments existants.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ur 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

Cette zone correspond à l'aire de service autoroutière.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Us 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitation et leur extension,
- d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales,
- de piscines
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article Us2,
- Les ICPE soumises à la réglementation SEVESO
- Les commerces sauf ceux autorisés à l'article Us2.

3 - Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,

5 - L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Us 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Us 1.

Sont admis sous conditions :

- Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils apportent un complément fonctionnel et un caractère de service à la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration, enregistrement et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières et des ICPE soumises à la réglementation SEVESO.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les commerces dans la limite de 200m² de surface de vente
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Us 3 - Accès et voirie

ACCES :

1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder 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 (selon la réglementation en vigueur), comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Us 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations. Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (terrasse, toiture, voirie) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluvial s'il existe ou- dans le fossé ou le ruisseau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article Us 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Us 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.

Article Us 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

Article Us 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Us 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Us 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel est fixée à 12 m au faitage de toiture,
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article Us 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Us 12 - Stationnement

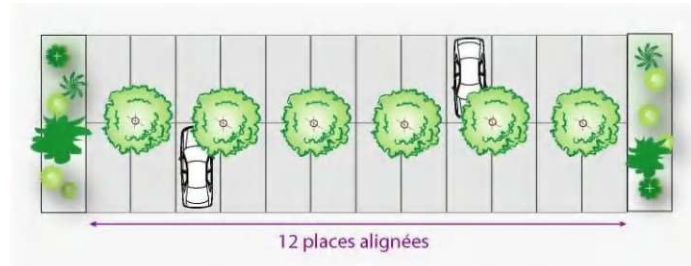
Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article Us 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15% du tènement de la construction. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Ces plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades végétalisées ou toitures végétalisées : dans ce cas 20 m² de toitures végétalisées ou de façades végétalisées équivalent à 100m² de pleine terre plantée.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement.

Les limites de la zone Us avec les zones naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 15% de surfaces plantées.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Us 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser. Sont classés ainsi les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Plusieurs zones AU sont mises en place :

- La zone 1AU, non ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat,
- La zone 2AU non ouverte à l'urbanisation à vocation mixte d'activités économiques, et d'habitat
- La zone AUb ouverte à l'urbanisation réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux activités non commerciales,
- La zone AUa ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

A vocation principale d'habitat elle pourra accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.

La zone 1AU est soumise dans son intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements : 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux.
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 200m² de surface de plancher.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 - Accès et voirie

Non réglementé

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

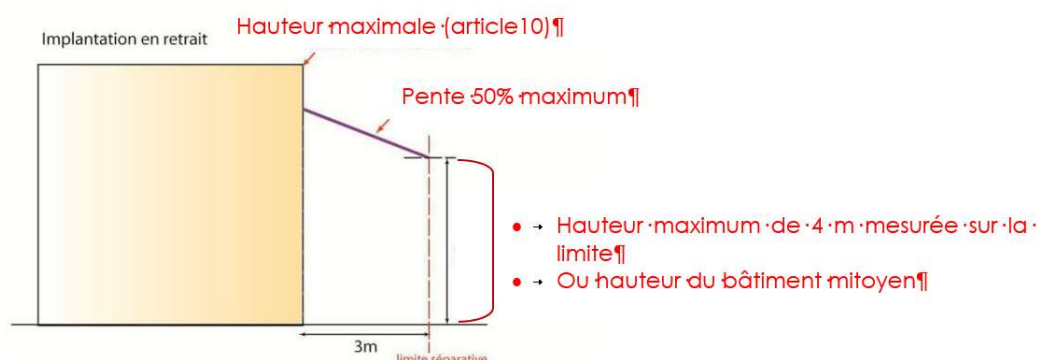
Non réglementé

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 3m.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



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 maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage, ne pourra excéder 12 m dans les zones 1AU de Ban, de l'Ollagnière, de Bujarret Nord. Cette hauteur maximale est de 15m pour la zone 1AU de la Verronnière.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AU 12 - Stationnement

Non réglementé

Article 1AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une modification du plan local d'urbanisme

La zone 2AU est à vocation mixte : habitat et activités économiques.

*La zone 2AU est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements : 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.*

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 200m² de surface de plancher.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 - Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

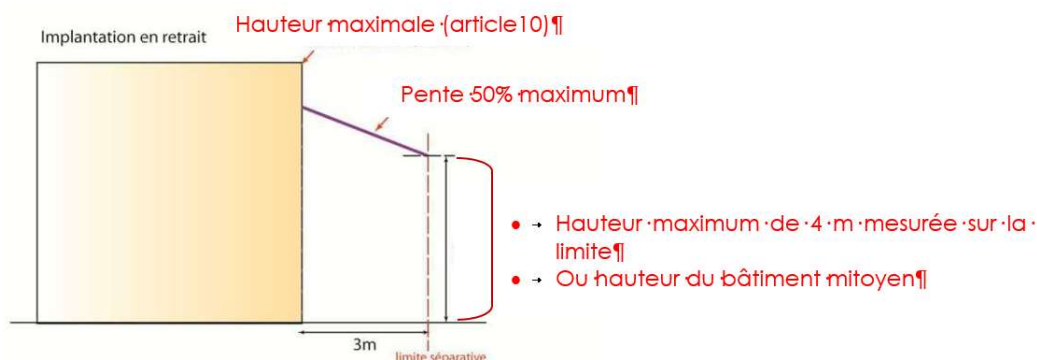
Non réglementé

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 3m.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage, ne pourra excéder 12 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 2AU 12 - Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'activités économiques : hôtels, artisans, bureaux, industries

La zone AUb est concernée par les risques d'inondation.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitation et leur extension,
- d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales,
- de stationnement collectif non lié aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles autorisées à l'article AUb2,
- industrielles

3 - Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles autorisées à l'article AUb2,

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,

6 - L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article AUb1 1.

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,
- Les commerces dans la limite de 150m² de surface de vente

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUb 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE :

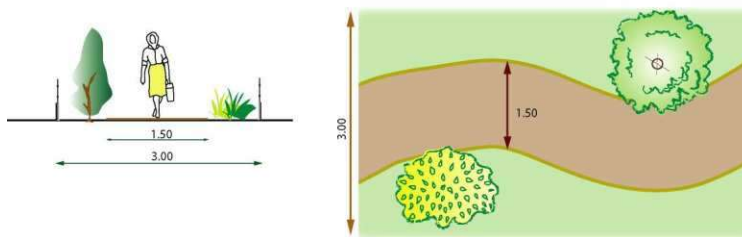
- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon la réglementation en vigueur), comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



Article AUb 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2 - Assainissement :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales sont imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations. Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (terrasse, toiture, voirie) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluvial s'il existe ou- dans le fossé ou le ruisseau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article AUb 5 - Caractéristiques des terrains

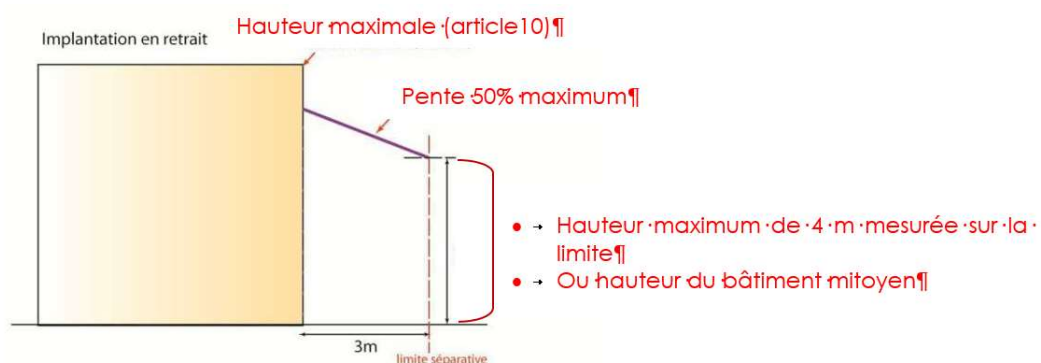
Non réglementé

Article AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 3m.

Article AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques).
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



Article AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUb 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUb 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage, ne pourra excéder 12 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUb 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUb 12 - Stationnement

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Un stationnement intégré à la construction sera privilégié.

Un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles sera prévu en capacité cohérente avec les activités.

Article AUb 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement respectant les orientations d'aménagement.

*La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements : 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.*

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUa2.
- 4 Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôts non liés à une activité déjà implanté sur le tènement,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article AUa2,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa1 si elles se réalisent avec une surface minimale d'opération de 10 000m². La dernière tranche devra comporter l'ensemble du tènement restant. La zone AUa est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration.
- Les bâtiments à usage d'activités artisanales, de bureaux ou de commerce sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, à condition que ces stationnements soient ouverts au public.

La zone AUa est soumise dans son intégralité à l'article **L151-15** du code de l'urbanisme : à ce titre dans tout programme de logements : 30% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 30% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

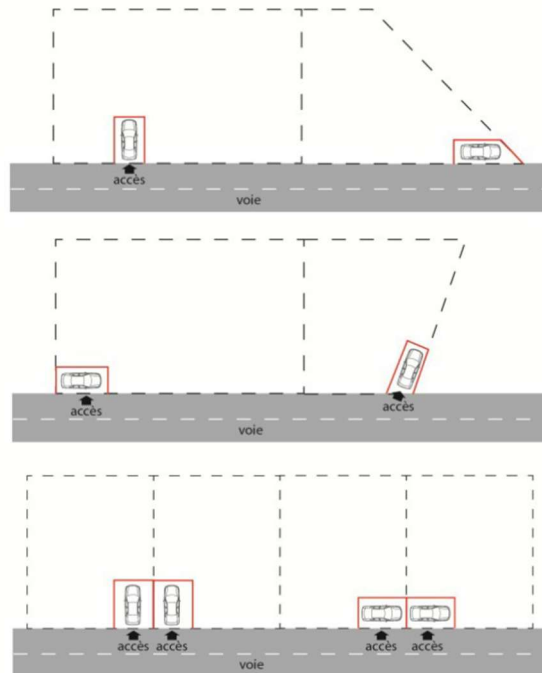
- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 2) 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement. L'aménagement des accès devra être soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public à assurer la visibilité.

Principes à adapter en fonction de la forme de la parcelle :



VOIRIE :

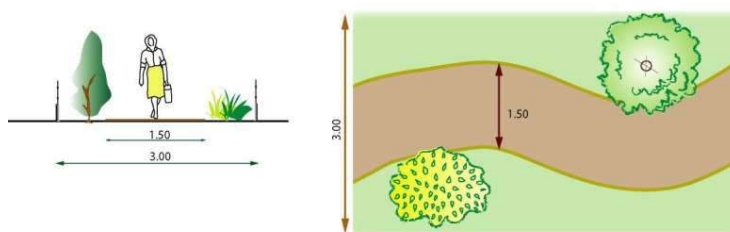
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements OU 3 lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de toutes installations techniques pour laisser libre le passage.

Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de toutes installations techniques, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

Chemin piétons



Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

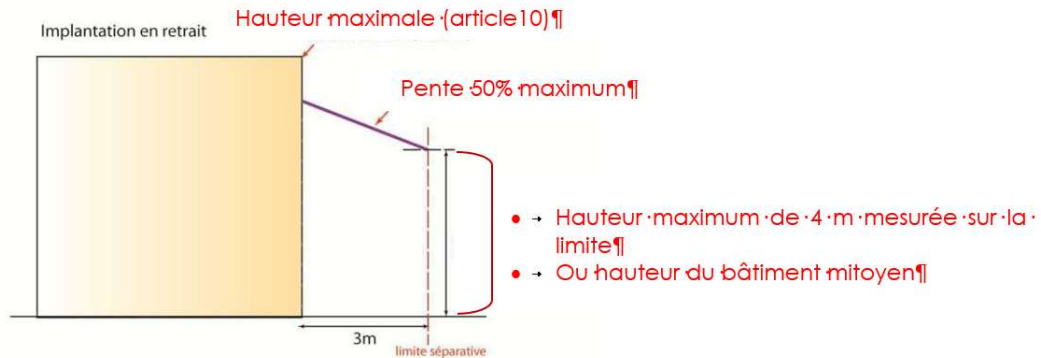
Non réglementé

Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, s'implanteront avec une façade sur rue dans une bande de 0m à 5m de l'alignement. Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



Article AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12m.
- Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect et où la hauteur des constructions existantes est supérieure à la hauteur maximale au faîtage, définie ci-avant, la hauteur maximum des constructions sera équivalente à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes).
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant, sous réserve du respect de l'article AUa7.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUa 12 - Stationnement

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Pour les logements, il est exigé :

- Pour les logements neufs et pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher. Au-delà de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1.6 place par logement.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Pour les constructions à usage d'habitation sur les parcelles non bâties : Le tènement de l'opération devra faire l'objet de plantations à hauteur de 20% au minimum de la surface du tènement, en supplément des espaces privatifs extérieurs. Ces espaces plantés devront être aménagés en espaces collectifs (cheminements et stationnements et ouvrages de rétention ne sont pas inclus dans ce pourcentage.). Les plantations peuvent aussi être réalisées sous forme de façades ou toitures végétalisées, dans ce cas 20m² de ces réalisations équivalent à 100m² de pleine terre plantée.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif (soit de pleine terre, soit terrasse, soit balcons) d'une surface d'au moins 5 m². Pour tout logement à partir de de 50 m² de surface de plancher, la surface de cet espace devra représenter 15 % minimum de la surface de plancher.

De plus ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre, et ils devront être agencés et traités de façon à limiter les vis-à-vis.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations et aménagements de bâtiments existants.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- un secteur Ap : zone agricole inconstructible de protection du paysage
- un secteur Ak de taille et de capacité limitées de gestion des activités économiques existantes dans l'espace agricole

La zone A est partiellement concernée par des risques d'inondation

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau est inconstructible.

Il est rappelé que les unités de production solaire sur les sols non-stériles sont interdites

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant exposés au risque d'inondation ou de ruissellement des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer à l'article 6 des dispositions générales.

Dans la zone A, sont admis sous conditions :

POUR UN USAGE RELATIF A L'ACTIVITE AGRICOLE :

Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de **constructions existantes directement nécessaires à l'activité agricole.**

Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement agricoles soumises à déclaration, enregistrement et à autorisation.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

POUR LES AUTRES USAGES :

- La construction des nouvelles habitations des sièges d'exploitations si elle est limitée à 200m² de surface de plancher et implantée à proximité immédiate (moins de 100m) de façon regroupée avec les bâtiments agricoles. Ces nouvelles habitations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole (cf. Titre I – Dispositions générales).
- Les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.
- Le changement de destination pour la création d'un seul nouveau logement dans la limite d'une surface de plancher de 200m² des anciens bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme (ex. Article L123-3-1). Le changement de destination est admis sous réserve de ne pas générer de contraintes pour les exploitations agricoles.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à cette infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les annexes aux habitations existantes hors piscine, dans la limite de 2 annexes à l'habitation par logement, d'une emprise au sol maximale de 50 m² au total des annexes, à une distance maximale de 20 m de l'habitation et dans la limite de 3,50m de hauteur (au point le plus haut),
- Les piscines d'une emprise au sol maximale de 40 m² si elles sont situées à proximité de l'habitation, à une distance maximale de 20 m de l'habitation
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (comprenant l'existant plus l'extension) par logement, sous réserve que l'habitation avant travaux ait une emprise au sol minimale de 60m² et que l'extension reste en deçà du doublement de la surface de plancher existante.
- Les installations de tourisme à la ferme nécessaires à l'exploitation agricole par aménagement de bâtiments existants uniquement.

Dans le secteur Ap sont admis sous conditions :

- Les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.
- Le changement de destination pour la création d'un seul nouveau logement dans la limite d'une surface de plancher de 200m² des anciens bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme (ex. Article L123-3-1). Le changement de destination est admis sous réserve de ne pas générer de contraintes pour les exploitations agricoles.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à cette infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les annexes aux habitations existantes hors piscine, dans la limite de 2 annexes à l'habitation par habitation, d'une emprise au sol maximale de 30 m² au total des annexes, à une distance maximale de 20 m de l'habitation et dans la limite de 3,50m de hauteur (au point le plus haut),
- Les piscines d'une emprise au sol maximale de 50 m² si elles sont situées à proximité de l'habitation, à une distance maximale de 20 m de l'habitation
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (comprenant l'existant plus l'extension) par logement, sous réserve que l'habitation avant travaux ait une emprise au sol minimale de 60m² et que l'extension reste en deçà du doublement de la surface de plancher existante.

Dans le secteur Ak

Sont autorisés :

- Les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- « Les extensions des constructions d'activités artisanales, agricoles ou forestières et des entrepôts existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante existants à la date d'approbation de la révision allégée du PLU »

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder 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 A 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau:

En présence d'un réseau public, toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau public une alimentation en eau autonome est admise sous réserve de respecter la réglementation en vigueur (Cf article 12 des dispositions générales).

2. Assainissement :

Eaux usées :

En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome. (Cf article 13 des dispositions générales). Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

Eaux pluviales:

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette distance ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes, édifiées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension devra s'inscrire au maximum dans la largeur du bâti existant

Dans les secteurs de hameaux, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes, en particulier en cas d'extension d'une construction édifiée avec un retrait inférieur à 5m, l'extension pourra se réaliser avec un retrait cohérent avec la construction existante.

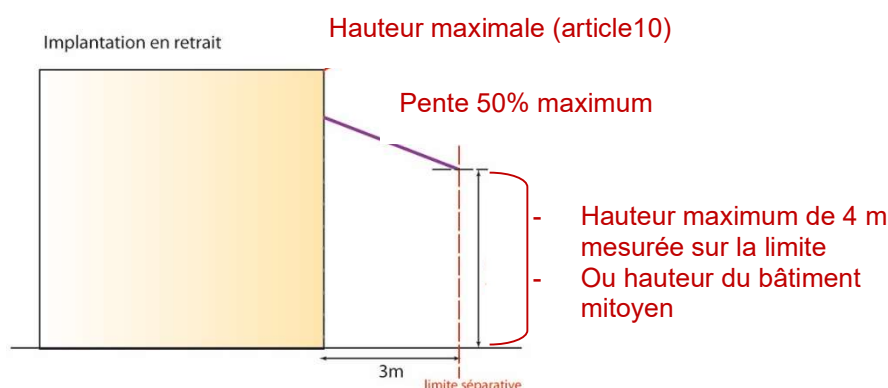
Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Hors hameaux :

- Le retrait minimal est de 4 m.
- Les abris pour animaux parqués seront implantés sur limite parcellaire ou adossés aux haies
- S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction peut venir s'implanter sur la limite mais ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite séparative.

Dans les hameaux :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction au faîtage ne doit pas excéder :

- 14 m pour les constructions à usage agricole (hors silos)
- 3.50m pour les constructions à usage d'annexe (au point le plus haut)
- 9 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

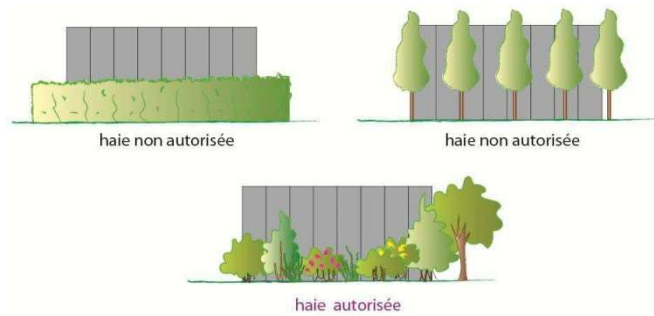
Il est exigé deux places de stationnement par logement créé, sauf pour les hébergements touristiques (gîtes, etc...) où l'offre de stationnement devra répondre aux besoins de l'activité (sur argumentation détaillée du maître d'ouvrage)

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. (Cf. article 11 des dispositions générales).

Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères.

Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive (Cf. Illustrations ci-après)



Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 15% de surfaces plantées.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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'espaces naturels

La zone N est partiellement concernée par des risques d'inondation Elle comporte :

- un secteur Np correspondant aux parcs,
- un secteur Nj correspondant aux jardins familiaux non intégrés ou non espaces urbains
- un secteur NK de taille et de capacité limitées de gestion des activités économiques existantes dans l'espace agricole

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau est inconstructible.

Il est rappelé que les unités de production solaire sur les sols non-stériles sont interdites

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans le secteur N, sont admises sous conditions :

- Les aménagements et extensions des bâtiments agricoles de l'ordre de 30% sans changement de destination.
- Le changement de destination pour la création d'un seul nouveau logement dans la limite d'une surface de plancher de 200m² des anciens bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme (ex. Article L123-3-1). Le changement de destination est admis sous réserve de ne pas générer de contraintes pour les exploitations agricoles.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à cette infrastructure.
- Les champs éoliens dans le périmètre « ZDE » identifié sur le document graphique.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les annexes aux habitations existantes hors piscine, dans la limite de 2 annexes à l'habitation par logement, d'une emprise au sol maximale de 50 m² au total des annexes, à une distance maximale de 20 m de l'habitation et dans la limite de 3,50m de hauteur (au point le plus haut),
- Les piscines d'une emprise au sol maximale de 40 m² si elles sont situées à proximité de l'habitation, à une distance maximale de 20 m de l'habitation
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (comprenant l'existant plus l'extension) par logement, sous réserve que l'habitation avant travaux ait une emprise au sol minimale de 60m² et que l'extension reste en deçà du doublement de la surface de plancher existante.

Dans le secteur Np :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les abris pour animaux parqués sous réserve d'être ouverts au moins sur une face, et d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants et sous réserve d'être réalisées en bois.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les aménagements, installations et constructions d'équipements collectifs nécessaires à la valorisation du parc (sanitaires, abris etc.)

Dans le secteur Nj :

Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Les abris pour animaux parqués sous réserve d'être ouverts au moins sur une face, et d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants et sous réserve d'être réalisées en bois.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions nécessaires aux activités des jardins (type abri de jardin) dans la limite de 10 m² d'emprise au sol par construction.

Dans le secteur NK

Sont autorisés :

- Les aménagements des constructions existantes sans changement de destination.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- « Les extensions des constructions d'activités artisanales, agricoles ou forestières et des entrepôts existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante existants à la date d'approbation de la révision allégée du PLU »

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder 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 N 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau:

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

2. Assainissement: Eaux usées :

En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement

En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

(Cf article 13 des dispositions générales).

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou- dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

3 - Electricité, téléphone et autres réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette distance ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes, édifiées avec un retrait inférieur. Dans ce cas l'extension devra s'inscrire au maximum dans la largeur du bâti existant.

Dans les secteurs de hameaux, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes, en particulier en cas d'extension d'une construction édifiée avec un retrait inférieur à 5m, l'extension pourra se réaliser avec un retrait cohérent avec la construction existante.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

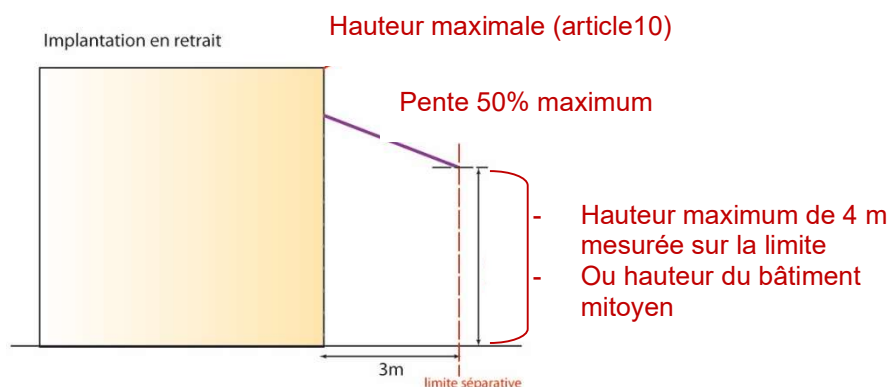
Hors hameaux :

- Le retrait minimal est de 4 m.
- Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 2 m (bord du bassin)
- Les abris pour animaux parqués seront implantés sur limite parcellaire ou adossés aux haies

S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction peut venir s'implanter sur la limite mais ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite séparative.

Dans les hameaux :

- Lorsque la construction s'implante dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 3 m
- S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative.



Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 3.50 m au faîtage pour les constructions à usage d'annexe
- 9 m au faîtage de la toiture pour les constructions à usage d'habitation autorisées et les autres constructions.

Néanmoins la hauteur de cette extension devra être en cohérence avec la construction existante. En cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 9 m, la hauteur maximale peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant sous réserve du respect des dispositions de l'article N7.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré-existante ou à celle des clôtures adjacentes.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

Dans toutes les zones N hors Nh

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux places de stationnement par logement créé, sauf pour les logements de type hôtelier (gîtes, etc...) où l'offre de stationnement devra répondre aux besoins de l'activité (sur argumentation détaillée du maître d'ouvrage)

Dans le secteur Nh

Pour les activités autorisées dans la zone, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Cette capacité doit être argumentée par le pétitionnaire.

Pour les logements, il est exigé :

- Pour les logements neufs et pour les réhabilitations avec création de logement : 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher. Au-delà de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1.6 place par logement.
- Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Des stationnements pour les vélos à raison d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes (Cf. article 11 des dispositions générales).

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Elles excluront les conifères en haies monospécifiques.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 11 est structuré en plusieurs chapitres :

- Article 11.1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions sauf dans la zone Up soumises à des dispositions particulières
- Article 11.2- Prescriptions applicables aux constructions neuves
- Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens
- Article 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)
- Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité
- Article 11.6- Constructions passives ou à haute performance énergétique
- Article 11.7- Prescriptions applicables à la zone Up
- Article 11.8- prescriptions applicables à la zone comprise dans le territoire du Parc Naturel Régional du Pilat

Article 11.1- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions sauf dans la zone Up soumises à des dispositions particulières (Cf. article 11.7 ci-après)

11-1-1 Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Illustrations de constructions d'aspects non adaptés à la région ou néo classiques à proscrire :



Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal composé.

11-1-2 Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse ou grattée. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

Toute construction d'habitation ayant une façade de plus de 20 m de long devra être recoupée dans la volumétrie dans au moins une des deux dimensions (Hauteur -longueur).

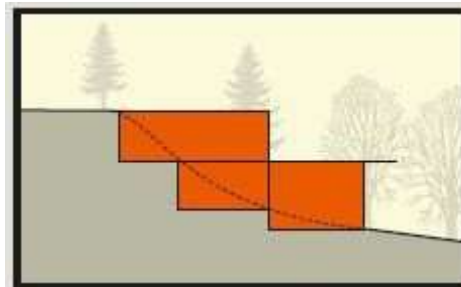
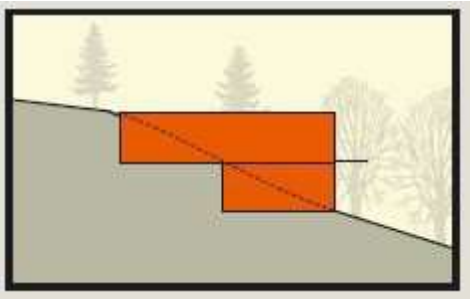
11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

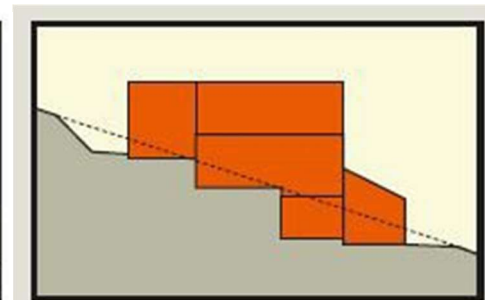
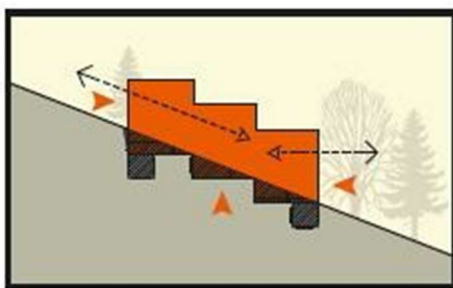
- les exhaussements de sol de plus de 3 m (par rapport au TN) sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol de plus de 3 m (par rapport au TN) liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

- Par encastrement dans le terrain :



- En accompagnant la pente (étaagement en cascade) :



- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager. Ils ne devront pas excéder une hauteur de 3 mètres par rapport au terrain naturel.

De plus dans la zone Ud1 les murs de soutènement sont limités à 0.80m de hauteur.

11-1-4 Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

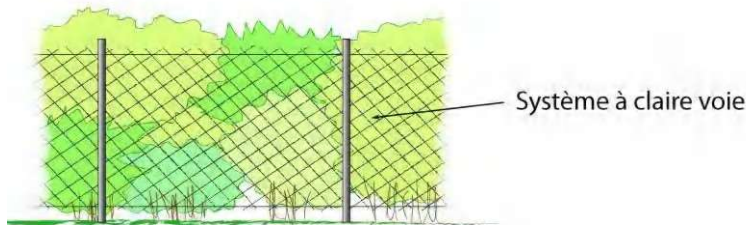
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...) le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement du lotissement ou d'un projet inséré au Plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Pour les constructions d'habitation :

Dans la zone Ud1 :

Elles seront constituées :

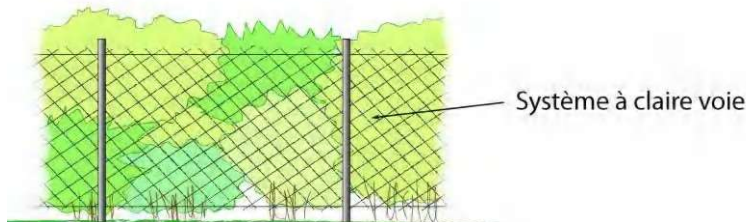
- D'un système à claire voie



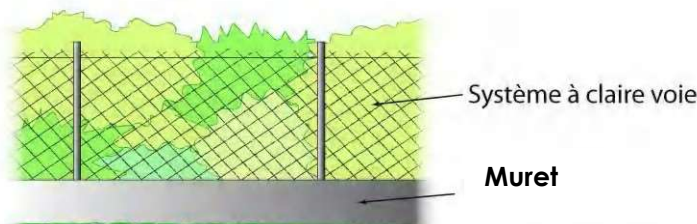
Dans les autres zones

Elles seront constituées :

- Soit d'un système à claire voie



- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,70m dans toutes les zones sauf en Ua où cette hauteur peut être portée à 2m.



- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,70 m sauf en Ua où cette hauteur peut être portée à 2m. Il sera enduit dans un ton proche de la pierre locale avec un enduit de finition lisse de type «

gratté fin » ou « taloché ». Il sera limité à 30% de la totalité du linéaire de clôture, et situé en priorité en continuité d'annexes, des piscines et aux abords des accès.

- Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches, plaques PVC sont interdits. (cf. exemples en annexe 2).
- Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum), elles devront respecter les règles fixées par le code civil.

Pour les bâtiments d'activités non agricoles :

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie. Il est rappelé que la hauteur est limitée à 1.70m sauf en Ua où cette hauteur peut être portée à 2m. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,70m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale pourra être bordée de murs.

Pour les constructions agricoles :

Non règlementé.

11-1-5 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.
- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11-1-6 Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Article 11.2- Prescriptions applicables aux constructions neuves

11-2-1 Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les bâtiments annexes de moins de 20 m², sauf dans le cas d'une continuité avec un toit où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Le faîtage pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les constructions en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

11-2.2/- Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade et 30 et 60 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm.

11-2.3/- Type de couverture

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

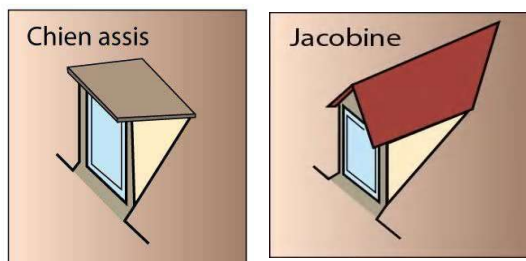
Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m² peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge conforme à celle déposée en Mairie.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peuvent être autorisés.

11-2.4/- Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).



Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

11-2.5/- Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie maçonnées doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions édifiées avant 1940.

La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes.

11-3-1 La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les génoises des portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume ou fermeture en arrière des éléments de structure ou des modénatures...).

Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés.

11-3-2 Les murs

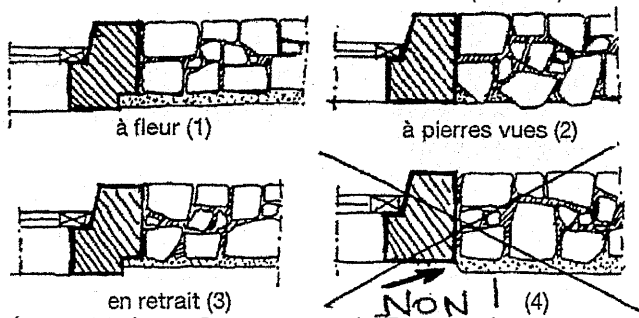
Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé,

Une maçonnerie de médiocre qualité ainsi que des pierres taillées mais fragiles et gélives devront être protégées avec des enduits ou des joints :

- Joints épais, ils peuvent être source d'infiltration ; le mur devra alors être enduit ou beurré largement jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » (2). Cet enduit ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres
- Joints serrés, avec des moellons équarris et réguliers, et, si la pierre n'est pas gélive, on pourra se passer d'enduit, sauf en façades fortement exposées.

Si les pierres d'angles et d'encadrement sont :

- Au nu de la maçonnerie, on optera pour l'enduit à pierres vues (2).
- Saillantes : on choisira d'enduire le mur (1 ou 3)



Source schéma : Maisons Paysannes de France.

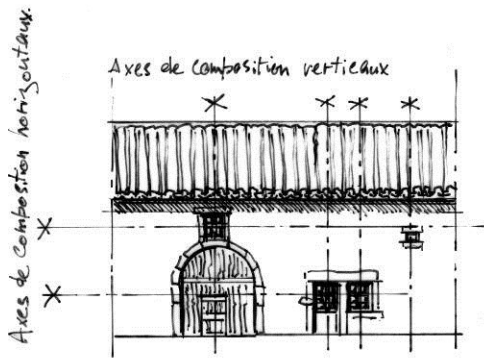
11-3-3 Les volets seront persiennés ou pleins sans écharpe en « Z ». Ils seront de teinte neutre. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants. Ils devront être masqués par des lambrequins ou bien intégrés dans la maçonnerie.

11-3-4 Toitures (pentes)

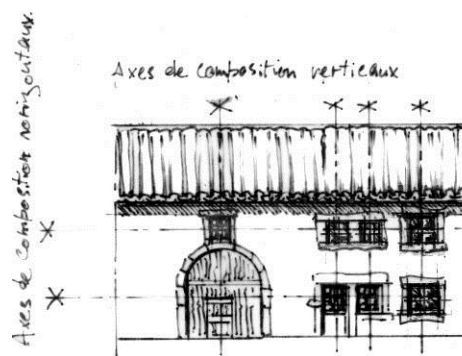
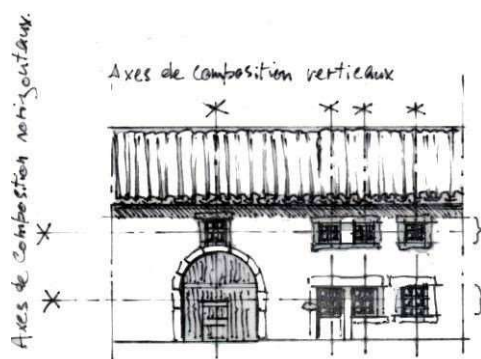
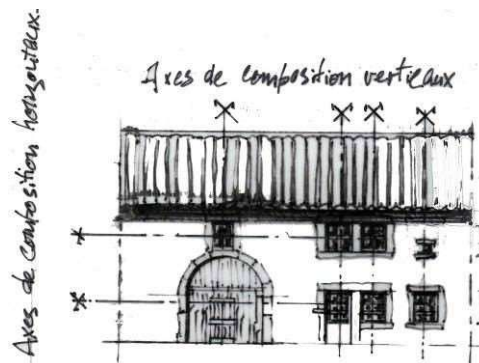
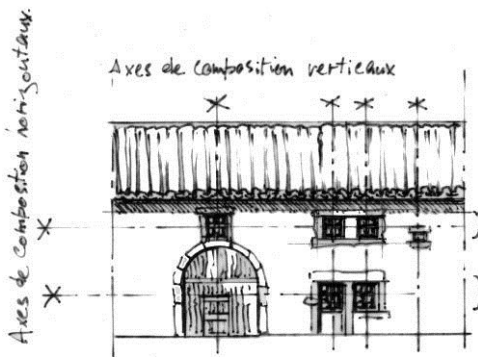
Leur pente doit être comprise entre 25 et 50 %.

11-3-5-Les ouvertures : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions. La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux. Les principes d'ouverture suivants sont à adapter en fonction des constructions :

Construction d'origine :



Lignes de composition des percements :



11-3-6 Les couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont déjà de ce type) de teinte rouge. Elles doivent être d'aspect terre cuite

La tuile creuse traditionnelle (ou tige de botte)

Description :

La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 25 à 45%).

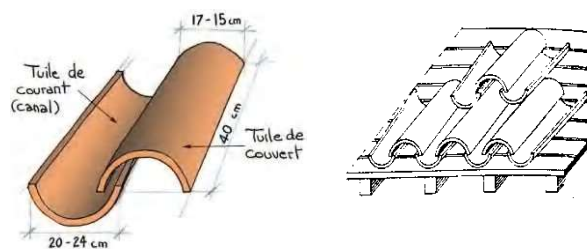
Recommandations :

Pour les changements de toitures dont l'existant est déjà en tuile creuse, une couverture en tuiles creuses sera de préférence conservée (avec possibilité de réemploi des tuiles en chapeaux).

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne peut être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables seront réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

Il est préférable de ne pas utiliser d'éléments de zinguerie au niveau des rives, des faitages, des noues et des arêtiers.



Concernant les maisons patronales, les tuiles seront de même nature que celles existants.

11-3-7 Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.), sauf dans le cas où ce type d'ouvertures existe sur la construction

Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

11-3-8 Balcons et galeries

La création de balcons suspendus est interdite, sauf dans le cas de bâtiments où ce type d'élément existe déjà.

11.3.9/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

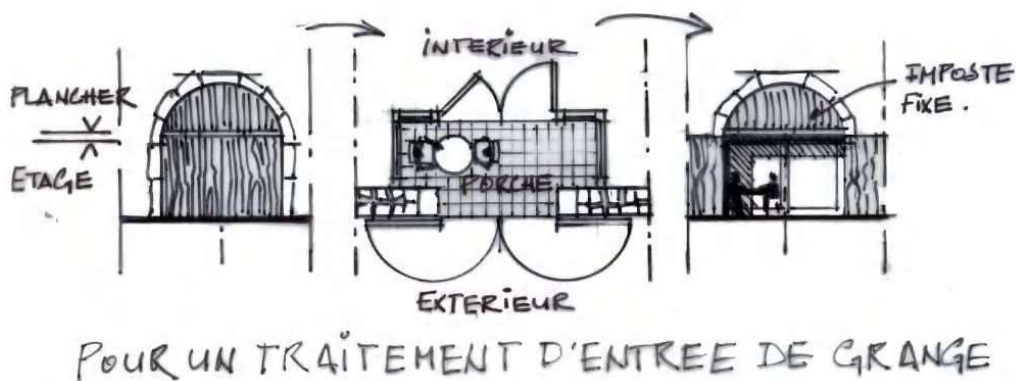
11.3.10/Le traitement des portes de granges

En cas d'intervention sur une porte de granges (lors d'un aménagement intérieur par exemple), la structure et l'aspect d'origine seront respectés.

Ainsi les ouvertures de granges ne seront pas murées. Le « vide » devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). Les menuiseries de couleur claire ou blanche sont proscrites. De même la largeur des sections des menuiseries sera fine.

La porte de grange peut aussi permettre la création d'un porche : en reculant la paroi à l'intérieur de la grange pour dégager l'ouverture. La paroi qui se trouve ainsi localisée en arrière plan aura moins d'impact sur l'aspect de la façade.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.



Article 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)

11-4-1 Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent,

De plus, les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

11-4-2 Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

La pente des toitures ne doit pas excéder 50 % pour les toitures traditionnelles dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les couleurs seront mates et en harmonie avec la façade et le site. Les couvertures métalliques respecteront la palette de couleurs établie pour le commune et consultable en mairie. (Cf. matériauthèque)

11-4-3 Bardages

L'utilisation de bardages métalliques doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site et respecter la palette établie pour la commune et consultable en Mairie.

11-4-4 Tunnels, châssis et serres

Les tunnels, châssis, serres seront de couleur sombre (gris, vert atténué). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité

11-5-1 Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent,

De plus, les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment- supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés.

11-5-2 Toitures

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

La pente des toitures ne doit pas excéder 50 % pour les toitures traditionnelles dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les couleurs seront mates et en harmonie avec la façade et le site. Les couvertures métalliques respecteront la palette de couleur établie pour le commune et consultable en mairie.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture et être intégrés dans des éléments architecturaux.

11-5-3 Bardages

L'utilisation de bardages métalliques doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites, la couleur devra s'intégrer dans le site et respecter la palette établie pour la commune et consultable en Mairie.

11-5-4 Abords

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

Article 11.6- Constructions passives ou à haute performance énergétique

Sont considérées comme constructions à haute performance énergétique les constructions dont la dépense énergétique est inférieure à 35 kwh par an et par m² °

Sont considérées comme constructions passives, les constructions dont les besoins en chauffage sont inférieurs à 15kwh par an et par m²/ et ayant une excellente étanchéité de l'enveloppe ($n_{50} \leq 0,6 \text{ h-1}$) et une consommation totale en énergie primaire (électroménager inclus) inférieure à 120kWh/m² annuels

Toutes les prescriptions de l'article 11.1 sont applicables.

11-6-1 Intégration dans le site

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant.

11-6-2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

- Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

11-6-3 Coloration des façades

La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les façades bois et végétalisées sont admises. **(Cf. matériauthèque en annexe)**

11-6-4 Toitures

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises. La pente maximale des toitures est de 50%.

Article 11.7- Prescriptions applicables à la zone Up

11-7-1 Dispositions relatives à l'aspect extérieur communes aux constructions neuves et existantes

11-7-1-1 Garages :

Les garages construits à l'intérieur des parcelles devront être traités de la même façon et avec le même soin que la construction principale. Ils devront se situer dans la continuité bâtie de la construction principale. Dans les cas d'une construction existante élevée à distance de l'alignement, la construction devra être adossée ou dans le prolongement du mur de clôture construit à l'alignement.

11-7-1-2 Clôtures :

Clôture existante :

Les murs de clôture existants en bordure de la voie publique seront maintenus.

En cas de nécessité, pour des raisons dûment fondées, (alimentation de chantiers impossible, volonté de construire à l'alignement, etc...), il sera possible d'abattre une partie du mur, sous réserve de rebâtir la partie manquante à l'identique dès l'achèvement des travaux.

Clôture à créer en bordure de la voie publique :

Les clôtures seront construites sur l'alignement et mesureront entre 1,80 et 2,50 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

- soit par un mur en maçonnerie enduit ou en pierres, de provenances locales, apparentes et correctement appareillées, à lit horizontal, sur toute la hauteur,
- soit par un mur bahut de même aspect (pierre ou enduit), et surmonté d'une grille en ferronnerie, complétant la hauteur nécessaire.

Clôture à créer en fond de parcelle et entre les parcelles :

Ces clôtures seront constituées par un grillage toute hauteur (mesurant entre 1,80 et 2,00 mètres de hauteur) installé sur la limite de propriété.

Clôture en haies végétales :

Les haies vives, taillées en port libre, sont autorisées, elles seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux, comprenant des arbustes à feuilles caduques et 1/3 de persistantes au plus.

11-7-2 Constructions existantes :

11-7-2-1 Volumes :

Lors d'extensions, les volumes devront être traités avec le même soin que la construction principale, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

11-7-2-2 Façades :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (Béton grossier, briques qui ne sont pas de parements, les parpaings d'agglomérés, etc.), ne pourront pas rester apparents.

Le ciment gris et nu, les enduits de type « tyrolienne », « rustique », « écrasé » sont interdits, sauf dans le cas de traitement ancien, en harmonie avec le bâtiment qui les reçoit.

Les façades devront être traitées avec simplicité et harmonie.

Les enduits recouvriront les pierres de façades, y compris les chaînes d'angles et à l'approche des baies (sauf dans le cas où elles étaient expressément vues).

Si l'encadrement de baie est de nature à rester apparent (voir cahier des recommandations) l'enduit s'arrêtera de manière nette sans détourner les queues de pierres.

L'usage des badigeons à la chaux est encouragé, ils pourront comporter des décors en trompe l'œil, dans le respect des techniques et des procédés traditionnels.

Les matériaux utilisés seront de nature et de mise en œuvre traditionnelle. Des matériaux et techniques nouvelles pourront être utilisés sous réserves de respecter les normes environnementales.

11-7-2-3 **Percements - Menuiseries :**

Pour la création de nouveaux percements, la proportion devra s'accorder à celle des ouvertures existantes d'origine, en veillant à préserver les équilibres ainsi que les rythmes de pleins et de vides.

11-7-2-4 **Toitures :**

Sont interdites :

- La création de toitures-terrasses.
- La transformation du sens de faîtage (sauf amélioration technique). Des dérogations pourront être examinées pour les extensions contemporaines après recherches d'intégration soumises au préalable pour accord au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
- Les terrasses insérées dans les toitures à pans ne sont autorisées que dans le cas où elles demeurent invisibles depuis l'espace public.
- Les lucarnes passantes sont autorisées à condition de s'intégrer dans la composition de l'élévation qui les reçoit.

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où leur surface n'excède pas 0,70 m². Leur nombre devra être restreint et s'intégrer dans la composition de l'élévation.

Les lignes principales de faîtage seront parallèles aux voies.

Les couvertures seront exécutées :

- En tuiles anciennes remployées.
- En tuiles de terre cuite rouge neuves.
- Pour les pentes comprises entre 30 et 33 % en tuiles creuses, ou en tuiles mécaniques présentant une onde (13 au m²).
- Pour les pentes supérieures en tuiles mécaniques plates,
- Les tuiles panachées, les tuiles provençales, étrangères à la région sont interdites.
- Les tuiles rouges vieillies pourront être acceptées, après soumission d'un échantillon.

Les forêts nus ne seront pas habillés, les chevrons et les voliges resteront apparents. Ils seront traités soit par lasure soit par une peinture. Cependant des exemples montrent des forêts anciens habillés, ceux-ci seront maintenus.

Les décors d'égouts (bois ou tôle découpés) seront conservés et restaurés.

11-7-2-5 **Extensions :**

Les extensions sont des volumes accolés à une construction existante et de dimensions inférieures. Les extensions seront traitées dans le respect de la morphologie de l'immeuble contre lequel elles s'appuient. Les matériaux employés devront être de même aspect que l'immeuble de référence.

11-7-2-6 **Énergie :**

Isolation par l'extérieure :

Procédé autorisé sur rue et sur cour à condition de veiller à maintenir un aspect conforme à l'aspect actuel. Les éléments de modénature ne seront pas ôtés mais rappelés soit par un volume équivalent soit par un artifice coloré.

Panneaux solaires

En toiture, les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés dans la mesure où :

- Ils sont insérés dans la toiture et non en saillie,
- La surface du panneau devra être inférieure à 1/3 de la surface du plan de toiture considéré. Ils seront disposés en crête et étirés dans le sens du faîtage.

En façade, les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, dans la mesure où :

- Ils sont sur la façade côté cour,
- Ils sont intégrés dans le plan de façade, peuvent être couplés avec isolation extérieure,
- Ils sont en harmonie avec la composition de façade existante,

Éoliennes :

Dans tous les cas, l'installation d'une éolienne sera autorisée à condition de respecter et d'être en harmonie avec le caractère architectural urbain et paysager du site : choix des matériaux, de la forme, de la couleur.

L'installation d'une éolienne dans l'espace public sera autorisée, à condition de faire partie d'un projet d'ensemble au même titre que le mobilier urbain.

L'installation d'une éolienne sur le toit d'un immeuble sera autorisée à condition de respecter l'architecture du bâtiment :

- privilégier l'intégration sur les toits terrasses
- être en harmonie avec l'architecture et la composition du bâti
- sur un toit en pente, ne pas changer la forme de la toiture, mais la considérer comme un élément rapporté, à intégrer au même titre qu'une souche de cheminée.

Article 11.8- prescriptions applicables à la zone comprise dans le territoire du Parc Naturel Régional du Pilat

11-8-1 - Bâtiments d'habitation autorisés (rénovations, extensions et constructions neuves)

11.8.1.1 - RESTAURATIONS, EXTENSIONS, SURELEVATIONS, MODIFICATIONS

Modifications portant sur des bâtiments d'architecture traditionnelle

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture traditionnelle. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs, etc.). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées.

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

Les détails architecturaux en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc.) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.

Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Il est recommandé pour les immeubles anciens de construction saine de ravalement les façades, de faire ressortir l'appareillage original, d'utiliser les matériaux d'origine, dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques, et aux menuiseries le même dessin. Les extensions ou adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé, à haute teneur en fer et en mica, mis en œuvre à la taloche puis gratté ou brossé.

Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades. Les fenêtres plus hautes que larges présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,2 pour des dimensions supérieures à 0,80 m. Pour des dimensions inférieures à 0,80 m, ce rapport pourra se rapprocher de 1. Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent : plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.

Les jambages et les linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge terre cuite, de forme canal, romane ou similaire.

L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Modifications portant sur des bâtiments autres que ceux définis au §11.8.1.1

L'aménagement du bâtiment (pour restauration, extension ou surélévation) devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures, et par une disposition et des proportions cohérentes des ouvertures à créer.

11.8.1.2- CONSTRUCTIONS NEUVES

Bâtiments d'habitation

Toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe.

Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés, sous réserve que la hauteur à l'égout de toiture de tout point d'un volume du bâtiment, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale aux 2/3 de la plus grande dimension de ce volume, mesurée horizontalement.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et leur pente comprise entre 25 et 50%.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes.

Les terrasses sont autorisées.

Couvertures

Les couvertures des toitures à pentes seront exécutées :

- soit avec des tuiles de couleur naturelle rouge, dites "romanes", comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.
- soit en tuiles creuses rouges,

Façades

Les enduits seront de finition fine (grattée fin, ou taloché).

Les couleurs devront être choisies dans une palette déposée au Parc du Pilat. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont autorisés.

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) devront présenter des couleurs claires dans une gamme harmonique avec les couleurs des murs et bardages. Les couleurs vives sont exclues.

Bâtiments annexes aux habitations (garages, ateliers, abris de jardin, abris pour animaux, gloriottes, etc.)

Toitures

D'une manière générale, les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe.

Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriottes d'une superficie < à 6 m².

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés par leur plus grande hauteur à une construction de taille importante.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour tout type de bâtiments annexes aux habitations dont la plus petite dimension horizontale est inférieure à 3 m.

Couvertures

Les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations.

Façades

Les matériaux et les couleurs utilisés seront en harmonie avec ceux et celles du bâtiment principal.

11-8-2 - Bâtiments à usage agricole

a) Bâtiments d'activité agricole (culture ou élevage), hangar à matériel et autres bâtiments agricoles : Jusqu'à 30 m. de longueur, ces bâtiments peuvent s'implanter sans contraintes. Au-delà de 30 m. de longueur, ils devront obligatoirement être accompagnés par des plantations mêlant espèces arbustives et de hautes tiges. Ce plan de plantation devra être présenté dans la demande de permis de construire. La longueur totale des bâtiments est limitée à 100 m.

b) Bâtiment liés et nécessaires à l'activité agricole "arboriculture" : Pas de réglementation particulière.

c) Bâtiments agricoles de type tunnel :

- l'enveloppe de ces bâtiments (serres de culture exclues) devra être de couleur "vert forêt" ou "vert armée" à l'exception de toute autre couleur agressive.
- La longueur de ces bâtiments est limitée à 100 m.

d) Généralités applicables à tous les types de bâtiment à l'exception des serres et bâtiments de type tunnel:

Toitures :

- la pente des toitures restera comprise entre 15 et 45%,
- Toutes les toitures devront être colorées dans des tons de rouges.
- Tous les matériaux présentant des qualités de brillance sont interdits.

Bardages :

Tous les matériaux présentant des qualités de brillance et des couleurs vives et agressives sont interdits

Extension de bâtiments agricoles existants :

Les bâtiments existants pourront être étendus dans les limites de longueur précisés aux articles précédents, en utilisant des matériaux en harmonie ou d'aspect identique à ceux du bâti initial.

Annexes au règlement

ANNEXE 1 :

Décret 98-247 du 2 avril 1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers

► Annexes

- Liste des activités donnant lieu à l'immatriculation au répertoire des métiers avec leur correspondance dans les codes de la NAF

Article Annexe

Modifié par Décret n°2006-80 du 25 janvier 2006 - art. 4 JORF 27 janvier 2006

Métiers de l'alimentation.

Boulangerie-pâtisserie, biscotterie-biscuiterie, pâtisserie de conservation (sauf terminaux de cuisson), 15.8 A à D/15.8 F.

Transformation de viande, boucherie, charcuterie, 15.1/52.2 C ; 52.6 D partiel : commerce de détail de viandes et produits à base de viandes sur éventaires et marchés.

Conservation et transformation des produits de la mer, poissonnerie, 15.2/52.2 E ; 52.6 D partiel : commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaires et marchés.

Fabrication de produits laitiers, 15.5 A à D.

Fabrication de glaces et sorbets, chocolaterie et confiserie, 15.5 F/15.8 K.

Conservation et transformation de fruits et légumes, 15.3.

Autres transformations de produits alimentaires (sauf activités agricoles et vinification), 15.4/15.6 /15.7/15.8 H/15.8 M à V/15.9.

Métiers du bâtiment.

Préparation des sites et terrassement, 45.1 A/45.1 B.

Maçonnerie et autres travaux de construction, 45.2 A à F/45.2 N à V.

Couverture, plomberie, chauffage, 45.2 J à L/45.3 E/45.3 F.

Menuiserie, serrurerie, 45.4 C/45.4 D.

Travaux d'installation électrique et d'isolation, 45.3 A/45.3 C/45.3 H.

Aménagement, agencement et finition, 45.4 A/45.4 F à M.

Location avec opérateurs de matériel de construction, 45.5.

Travaux sous-marins de forage, 45.1 D.

Activités artisanales extractives, 10.3/14 ; 13.2 Z partiel :

Orpillage.

Métiers de fabrication.

Transformation des fibres, tissage, ennoblissement, 17.1/17.2/17.3.

Fabrication d'articles textiles, notamment par les couturières, les tailleurs et les modistes ; autres fabrications du textile et de la maille, 17.4/17.5/17.6/17.7/18.2.

Fabrication de vêtements en cuir et fourrure, 18.1/18.3.

Travail du cuir et fabrication de chaussures, 19.

Fabrication et réparation d'articles d'horlogerie et bijouterie, 33.5/36.2.

Fabrication d'instruments de musique, 36.3.

ANNEXE 2 :

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches, plaques PVC sont interdits :

