Le Chambon-Feugerolles

Commune de Saint-Etienne Métropole

SÉM

SAINT-ÉTIENNE
la métropole

APPROBATION : 13-12-2006
MODIFICATION : 24-11-2009
MODIFICATION n°2 : 30-09-2021

Plan Local d'urbanisme



4 Règlement

epures
l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES UA-UAa-UAc
ZONE UB
ZONES UC-UCp-UCv
ZONE UD
ZONES UFa-UFm-UFb-UFmp
ZONE UL

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU
ZONES AUa-AUb-AUc

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES N-Nj-NL

ANNEXES

Annexe 1 : Définitions
Annexe 2 : Fiches des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune du CHAMBON-FEUGEROLLES, y compris les parties du territoire couvertes par :
- la Zone d'Aménagement Concerté de Monterrad créée par délibération du Conseil Municipal le 13 novembre 1991
- la Zone d'Aménagement Concerté du Bec créée par délibération du Conseil Municipal le 17 juin 1992
- la Zone d'Aménagement Concerté du Colombier créée par délibération du Conseil Municipal le 15 juin 1994
- la Zone d'Aménagement Concerté de Montrambert-Pigeot créée par délibération de Saint-Etienne Métropole le 6 mai 1999.

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme, permettant soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales :

* R.111-2 : constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
* R.111-3-2 : constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
* R.111-4 : desserte insuffisante ou inadaptée, ou accès présentant un risque pour la sécurité
* R.111-14-2 : constructions de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement
* R.111-21 : constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111-9, L.111-10 et L.123-6, qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
   - soit l'exécution de travaux publics, dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités
   - soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
   - soit l'exécution du futur plan, à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

C/ Prévalent sur les dispositions du P.L.U.

* Les **servitudes d'utilité publique**, créées en application de législations particulières, et qui affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont mentionnées en annexe du P.L.U. (document graphique et liste).

* Sans préjudice des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment celle relative aux **installations classées pour la protection de l'environnement**.

* Les **dispositions relatives aux découvertures archéologiques fortuites** (article L.531-14 du Code du Patrimoine) : lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (Service Régional de l'Archéologie - le Grenier d'Abondance - 6 quai Saint-Vincent 69283 Lyon Cedex 01).

D/ Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du POS publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

E/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

Selon l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le précablage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.
Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à FRANCE TELECOM à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE DG 3 - RAPPEL DES REGLEMENTATIONS RELATIVES A DIVERSES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Permis de construire	articles L.421-1 et suivants
Contenu du dossier de permis de construire	article R.421-2
Déclaration de travaux	articles R.422-1 et suivants
Permis de démolir	articles L.430-1 et suivants
Lotissement	articles L.315-1 et suivants
Clôtures	articles L.441-1 et suivants
Installations et travaux divers	articles R.442-1 et suivants
Stationnement des caravanes	article R.443-4
Terrain de camping et caravanage	article R.443-7

ARTICLE DG 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

A/ LES ZONES URBAINES

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et de secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones se distinguent par leur forme urbaine, leur vocation, leur type d'assainissement.

* ZONES UA-UAa-UAc

La zone UA correspond au centre ville, ainsi qu'à une partie du quartier de la Malafolie (front bâti de part et d'autre de la rue de la République, en limite avec Firminy).

Les bâtiments y sont édifiés en règle générale à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements, ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la vie urbaine et la fonction résidentielle.

La zone UA comprend :

- deux secteurs UAa, correspondant aux centres des quartiers de Gaffard et de Cotatay, où la hauteur admise pour les constructions est moins élevée que dans le reste de la zone UA
- un secteur UAc, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Colombier en centre ville, où l'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie est admise. Dans ce secteur, compte tenu du passé industriel de certaines parcelles, les logements individuels et les jardins doivent respecter les dispositions des études détaillées des risques réalisées lors du changement d'usage des terrains.

* ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs situés en continuité du centre ville. Elle englobe également les quartiers à dominante d'habitat collectif de la Romière et du Bouchet ainsi que des tissus mixtes anciens (Malafolie, Pontcharra, Montrambert) et les secteurs d'habitat collectif des quartiers de Gaffard et Cotatay.

Les bâtiments y sont édifiés en règle générale en ordre discontinu et en retrait des voies.

La zone est destinée principalement à l'habitat mais peut également accueillir des équipements, des commerces, des services ainsi que des activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la vie urbaine et la fonction résidentielle.

* ZONES UC-UCp-UCv

La zone UC englobe des tissus à dominante d'habitat individuel situés pour la plupart au Sud de la commune.

La zone est destinée principalement à l'habitat mais peut également accueillir des équipements, des commerces, des services ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle.

La zone UC comprend :

- des secteurs UCp correspondant aux anciennes cités ouvrières (les Trois Ponts, Malval, le Bec, Marseille, les Combes, l'Epine, Trémolin) ; identifiées comme éléments du patrimoine urbain de la commune, ces cités font l'objet de prescriptions spécifiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urban isme
- des secteurs UCv à Gaffard pour l'accueil des gens du voyage (sédentaires et itinérants).

* Zone UD

La zone UD couvre plusieurs hameaux de la commune, autour desquels des extensions urbaines sont possibles, avec une faible densité de construction et pour un usage d'habitation principalement.
Ces secteurs relèvent de l'assainissement non collectif.
Par ailleurs, une partie de la zone est concernée par le risque naturel d'inondation (UD_{in}).

* Zones UFa-UFm-UFb-UFmp

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux et aux entrepôts.
La zone UF est divisée en 4 secteurs :

- le secteur UFa, qui couvre divers sites d'activités : la Silardière, Trablaine, Crozet-Fourneyron, Cotatay, les Trois Ponts, Saint-Thomas, la Bargette, les Platanes, boulevard de la République - boulevard d'Auvergne
- le secteur UFm, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de Monterrad, créée le 13 novembre 1991
- le secteur UFb, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Bec, jouxtant la Z.A.C. de Monterrad, et créée le 17 juin 1992
- le secteur UFmp, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de Montrambert-Pigeot, créée le 6 mai 1999 par la Communauté d'Agglomération Saint-Etienne Métropole.

* Zone UL

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements sportifs et aux espaces de loisirs (Gaffard et la Pouratte).

B/ LES ZONES A URBANISER

Il s'agit des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

* ZONE AU

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, destinés à une urbanisation future à vocation d'habitat individuel ou groupé.

5 sites sont classés en zone AU : Borde Matin, la Rochelière, le parc Claudinon, les Hauts du Bouchet et la Pélissière.

Les voies et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Quelques constructions isolées existent en zone AU : le règlement permet leur adaptation.

* ZONES AUa-AUb-AUc

L'îlot des Molières situé en centre ville est classé en zone AUa.
Il s'agit d'un secteur urbain destiné à être renouvelé, dans la même forme urbaine que le centre ville.
La vocation de la zone est d'accueillir de l'habitat, sous forme de collectifs ou de maisons de ville, ainsi que toutes activités nécessaires et compatibles avec la vie urbaine.

Le renouvellement urbain devra se faire sous forme d'opérations cohérentes avec la restructuration globale de la zone.

La zone AUb délimitée en continuité de la Cité de l'Epine correspond à un secteur à caractère naturel destiné à être urbanisé sous forme d'opérations cohérentes avec l'aménagement global de la zone, et sous réserve de la réalisation des voies et réseaux divers par l'opérateur.
La vocation de la zone AUb est d'accueillir de l'habitat individuel groupé.

La zone AUc correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés sous forme d'opérations cohérentes avec l'aménagement global de la zone, et sous réserve de la réalisation des voies et réseaux divers par l'opérateur.
La vocation de la zone est d'accueillir de l'habitat individuel.

C/ LA ZONE AGRICOLE

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune.
Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

D/ LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N couvre principalement les coteaux nord et sud de la commune, à dominante boisée ; elle englobe des hameaux et du bâti isolé.
Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages et plus généralement de son caractère naturel. Seule l'adaptation du bâti existant est admise.
La zone N comprend :

- un secteur Nj, qui correspond à des ensembles de jardins familiaux,
- un secteur NL situé dans la Zone d'Aménagement Concerté de Montrambert-Pigeot et qui est destiné à des activités de loisirs et de détente.

E/ LES ZONES MENTIONNEES « IN »

A l'intérieur des zones avec un indice « in » et dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, toute demande d'occupation des sols devra être soumise à l'avis de la Cellule Hydraulique de la Direction Départementale de l'Equipement, et toute autorisation d'occupation du sol sera délivrée en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (Journal Officiel du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables (Journal Officiel du 14 juillet 1996).

F/ LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER

Ils sont repérés au plan de zonage.

G/ LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts

Ils sont repérés au plan de zonage et figurent dans une liste jointe au PLU.

ARTICLE DG 5 - ADAPTATIONS MINEURES

A/ Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :
"les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

B/ Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 6 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

A/ Zones urbaines et à urbaniser

La reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre est possible dans les conditions fixées par le règlement particulier de la zone considérée.

B/ Zones agricoles et naturelles

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE DG 7 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. Limitation des accès sur les routes départementales

Le long des routes départementales n°10, 10-2, 22, 22-1, 33, 88, 88-3, 500-1, 3088, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, au titre du Code de la voirie routière et des arrêtés du président du Conseil Général du 30 mars 1988 et du 6 juillet 2001.
Ils seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.
La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 mètres
- distance de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.
Dans les zones d'extension urbaine, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisants, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

2. Recul des constructions le long des routes départementales

En bordure des routes départementales les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage au PLU, dont les valeurs sont un minimum à respecter (et calculées par rapport à l'axe de la voie).

- Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

- Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette …) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1m30 au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).
Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales. Les extensions en contre bas de la route, devront se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

- Constructions en contre-bas de la route

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

3. Construction aux abords des infrastructures de transport terrestres bruyantes

En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté préfectoral n°02-41 du 15 janvier 2002 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de La Loire :

dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage de la RN88 et de la RD88, et délimités dans la pièce 9a du PLU,

- les établissements d'enseignement autorisés devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux prescriptions de l'arrêté du 9 janvier 1995

- les constructions à usage d'habitation autorisées devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux prescriptions de l'arrêté du 30 mai 1996.

ARTICLE DG 8 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL (ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

En application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer l'un de ces éléments doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux envisagés sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.
L'édification d'une clôture dans ces emprises doit être précédée d'une déclaration préalable.

Ces éléments retracent l'histoire du territoire, notamment la période de l'exploitation minière. Il s'agit de conserver ces témoignages bâtis.

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage est interdite.

La démolition de certains bâtiments peut être autorisée si elle est justifiée par leur état sanitaire.
Les volumes reconstruits devront respecter les gabarits d'origine :

- ne pas dépasser la hauteur initiale, avec une tolérance de 1 m au maximum
- reprendre les largeurs initiales de façades, avec une tolérance de 2 m au maximum.

Pour les travaux à effectuer sur les bâtiments identifiés

- Ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt culturel, historique ou architectural au bâtiment.
- Les éléments d'architecture ancienne ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Pour les extensions des bâtiments identifiés

Les conditions d'extension sont fixées le cas échéant par le règlement de la zone de PLU dans laquelle se situe le bâtiment.

Par ailleurs :

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaitre après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.
- Les extensions doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- Un soin particulier sera apporté à l'insertion, l'harmonie avec l'existant afin de ne pas dénaturer le caractère patrimonial du site, tant dans les matériaux utilisés, que les ouvertures, la toiture et la volumétrie.

Les bâtiments identifiés sont recensées en annexe 2 du règlement.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UA.

ZONE UA

La zone UA correspond au centre ville, ainsi qu'à une partie du quartier de la Malafolie (front bâti de part et d'autre de la rue de la République, en limite avec Firminy).

Les bâtiments y sont édifiés en règle générale à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements, ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la vie urbaine et la fonction résidentielle.

La zone UA comprend :

- deux secteurs UAa, correspondant aux centres des quartiers de Gaffard et de Cotatay, où la hauteur admise pour les constructions est moins élevée que dans le reste de la zone UA

- un secteur UAc, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Colombier en centre ville, où l'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie est admise. Dans ce secteur, compte tenu du passé industriel de certaines parcelles, les logements individuels et les jardins doivent respecter les dispositions des études détaillées des risques réalisées lors du changement d'usage des terrains.

Par ailleurs, une partie de la zone est concernée par le risque naturel d'inondation (UA_{in}, UAa_{in}, UAc_{in}).

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôt
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- l'exploitation de carrières.
- dans le secteur UAc, pour les constructions à usage d'habitation ou liés à cet usage, les affouillements supérieurs à 0m60.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement :
  à condition d'être nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et de ne pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les modifications apportées aux installations classées existantes :
  dans les mêmes conditions que l'alinéa précédent
- les aires de stationnement ouvertes au public :
  à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules.
Les accès pour véhicules ne devront pas supprimer plus d'une place de stationnement sur l'espace public.

Les garages et les portails d'accès pour véhicules seront conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.
D'autre part, les portails d'accès pour véhicules devront être automatisés, afin d'éviter un stationnement prolongé sur la voie avant de pénétrer dans la propriété.

Le point de départ des rampes d'accès dont la pente est supérieure à 10% devra être placé à une distance de 5 m minimum de la limite de la voie.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

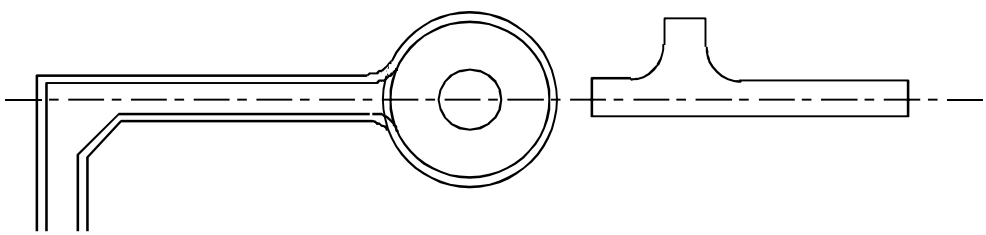
2. Desserte par les voies

Les voies à créer devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques devront être adaptées aux opérations à desservir.

Pour les voies à créer, la largeur totale de la plate-forme sera au minimum de 8 m.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (schémas proposés à titre indicatif).

SCHEMA 1 **SCHEMA 2**



ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

2. Assainissement

Toute construction devra être équipée d'un réseau privé conçu en système séparatif (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'au branchement avec le réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux usées.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public sera soumise à une autorisation ; cette autorisation pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle. Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction (et l'entretien) de dispositifs particuliers de prétraitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

1. Dans la zone UA et dans les secteurs UAa

Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
Dans le cas d'îlots où la parcelle s'étend d'une voie à une autre, un retrait de 5 m minimum sera observé sur la voie où s'effectue uniquement ou majoritairement l'accès des véhicules.

2. Dans le secteur UAc

Les constructions pourront être édifiées :
- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait par rapport à l'alignement, à condition que l'espace laissé libre par l'implantation en retrait soit traité comme un espace public.

3. Toutefois, dans la zone UA et dans les secteurs UAa, des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 seront possibles :

   a) lorsque la construction jouxte un bâtiment existant à valeur patrimoniale ou en bon état qui est implanté en retrait
   b) lorsqu'il s'agit d'une construction manifeste et singulière par sa destination ou à usage collectif autre qu'habitation, et à condition que l'espace laissé libre par l'implantation en retrait soit traité comme un espace public
   c) lorsqu'il s'agit d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie et qu'elles participent à une bonne intégration paysagère.

4. Balcons

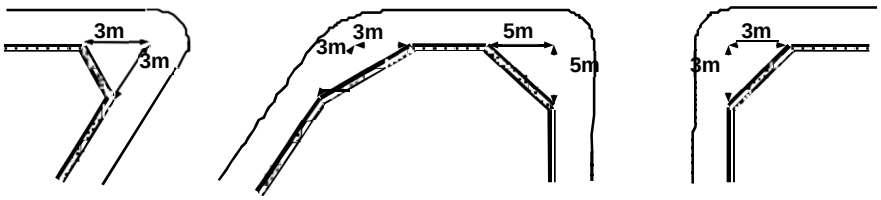
Les balcons seront autorisés en saillie au-dessus des voies dont la plate-forme est égale ou supérieure à 10 m :

- avec une profondeur de 0m50 maximum si les parties basses des ouvrages sont placées au minimum à 2m80 au-dessus du sol et en retrait de 0m80 des plans verticaux à l'aplomb des trottoirs

- avec une profondeur de 1m20 maximum si les parties basses des ouvrages sont placées au minimum à 3m50 au-dessus du sol et en retrait de 0m50 des plans verticaux à l'aplomb des trottoirs.

5. Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être exigé que les constructions et clôtures établies à l'angle de deux alignements présentent un pan coupé ou un retrait d'une largeur de 3 m minimum, défini par le croquis ci-dessous.



6. Piscines non couvertes

Les piscines non couvertes (margelle comprise) devront être édifiées en retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement.

7. Ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans une bande de 17 m maximum de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions devront être édifiées d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, des implantations autres seront possibles :

a) lorsqu'il s'agit d'une construction manifeste et singulière par sa destination ou à usage collectif autre qu'habitation
b) lorsqu'il s'agit d'une construction jouxtant un espace à usage public.

Dans ces 2 cas, l'espace laissé libre par l'implantation en retrait devra être traité comme un espace public.

2. Au-delà de la bande de 17 m de profondeur :

Les constructions devront être édifiées en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives, en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq D$ avec $D \geq 4$ m

c'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure à la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Cependant, les constructions pourront être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

a) lorsque la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3m50 à l'égout ou à 4 m au faîtage (en cas de mur pignon sur la limite)
b) lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder les dimensions.

3. Piscines non couvertes

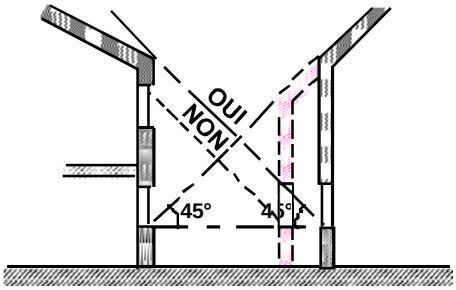
Les piscines non couvertes (margelle comprise) devront être édifiées en retrait de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

4. Ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës devront être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.



ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur ne devra pas excéder une limite résultant :
- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

2. Hauteur absolue

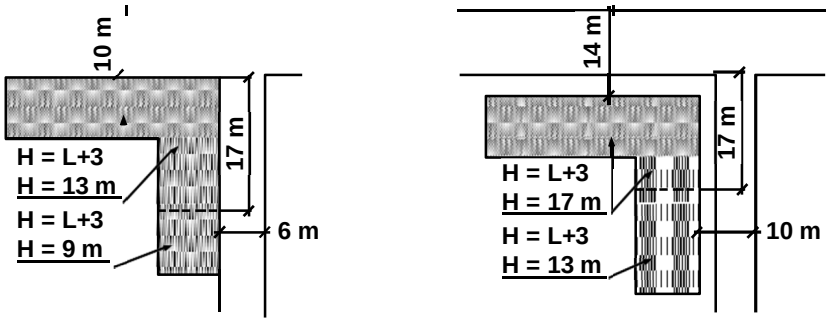
La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :
- 20 mètres dans la zone UA et dans le secteur UAc
- 12 mètres à l'égout de toiture dans les secteurs UAa.

Les constructions en front de rue devront avoir, à l'égout de toiture, une hauteur minimale d'un rez-de-chaussée plus un étage (non compris les combles).

3. Hauteur relative

La hauteur relative de tout point de la construction (H) ne devra pas être supérieure à la distance (L) comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé, augmentée de 3 mètres ($H \leq L + 3$ m).

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 17 m.



Dans le cas de voies privées, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aménagement des abords des constructions

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2. Aspect extérieur des constructions

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures devra être compatible avec la tenue générale de la zone et les constructions avoisinantes, tout en respectant les principes suivants :
- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

a) Toitures et couvertures

En règle générale, les toitures devront être formées de 2 pans.
Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30% minimum et 50% maximum.
Pour les constructions en front de rue, la ligne de faîtage devra être parallèle à la voie.
Les toitures des volumes adjacents (annexes et additions) devront avoir la même pente que la toiture du bâtiment principal.
Les toitures terrasses sont interdites, sauf les terrasses d'agrément à condition :
- d'être contiguës au bâti et qu'elles couvrent le rez-de-chaussée
- lorsque la propriété est comprise entre 2 rues : qu'elles ne soient visibles que d'une seule rue.

Les toitures terrasses sont autorisées :
- lorsqu'elles constituent une liaison architecturale entre 2 volumes
- lorsqu'elles ne constituent pas la toiture principale de la construction et restent inférieures à une superficie de 30% de la toiture principale.

Les toitures des équipements publics pourront être réalisées avec des pentes et des matériaux différents pour tenir compte de contraintes techniques spécifiques à la réalisation de ces bâtiments, et à condition que la forme et l'aspect de la toiture proposée ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des lieux.

En zone AUa, les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :
- lorsqu'il s'agit de toitures terrasses nécessaires à la réalisation de bâtiments devant répondre à des exigences de qualité environnementale (toitures végétalisées…)
- lorsqu'il s'agit de terrasses d'agrément à condition d'être contiguës au bâti et qu'elles couvrent le rez-de-chaussée

En dehors des toitures terrasses admises en zone AUa, les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge uni.
Toutefois, la réfection et l'extension de bâtiments couverts en ardoise et en zinc sera autorisée avec le même matériau que la couverture existante.
Une partie de la couverture pourra être constituée de capteurs solaires.

En zone AUa d'autres matériaux de couverture pourront être utilisés pour répondre notamment à des exigences de qualité environnementale et d'intégration paysagère.

Les toitures des équipements publics pourront être réalisées avec des pentes et des matériaux différents pour tenir compte de contraintes techniques spécifiques à la réalisation de ces bâtiments, et à condition que la forme et l'aspect de la toiture proposée ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des lieux.

b) Façades

En cas de modification et d'aménagement des bâtiments existants, les ouvertures créées devront respecter l'ordonnancement de la façade et être, en règle générale, plus hautes que larges.

Les teintes choisies pour le revêtement des façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie.
Sont interdits :
- les imitations de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres ...
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps.
Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.
L'implantation des antennes hertziennes et paraboliques en saillie par rapport au bâtiment est interdite. Toutefois, ces antennes pourront être autorisées si elles ne sont pas visibles de la rue principale.

c) Annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales (façades, toitures …).
Les couvertures en bardage sont interdites, sauf si elles présentent un aspect imitant la tuile.

Pour les constructions annexes implantées en limite séparative, les toitures à un seul pan seront autorisées, à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment édifié en limite séparative sans en excéder les dimensions.
Pour les vérandas, les couvertures en matériau translucide et présentant une bonne tenue dans le temps pourront être autorisées.
Sur des parties annexes et adjacentes aux bâtiments (coursives, escaliers …) et pour les abris de jardin, les couvertures en matériau léger pourront être autorisées dès lors que la charpente ne peut supporter un matériau lourd.

3. Clôtures

a) Le long des voies

Les clôtures pourront être constituées :
- soit par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m50 de hauteur, et terminé de manière soignée (couvertine en tuiles, glacis maçonné …)
- soit par un mur bahut de 0m80, surmonté d'une grille et/ou doublé d'une haie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m50.

Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.
Les murs seront obligatoirement enduits dans une teinte figurant dans la palette déposée en mairie.
Les murs existants pourront être reconstruits à l'identique.

b) Sur les limites séparatives

Les clôtures pleines ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1m20.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, il sera exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation :
   1,5 place de stationnement par logement

2. pour les constructions à usage d'activité (commerces, bureaux, services) :
   la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement devront être également prévues les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules utilitaires.

3. pour les hôtels et restaurants :
   1 place de stationnement par chambre
   ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

4. pour les établissements d'enseignement :

   a) établissements du 1er degré :
   2 places de stationnement par classe

   b) établissements du 2nd degré :
   une surface de stationnement égale à 12% de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement

   Devra être également prévue une aire de stationnement couverte pour les deux roues.

5. pour les autres constructions :
   la norme pour les constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

6. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager dans l'environnement immédiat de l'opération (à moins de 300 mètres), à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Rappel
A défaut de pouvoir réaliser les stationnements prévus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

La réalisation effective des stationnements prévus subordonnera la délivrance du certificat de conformité.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

a) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

b) Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan d'aménagement comprenant un plan des plantations :

- les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre au minimum pour 80 m² d'aire de stationnement

- en dehors des aires de stationnement, les espaces libres devront être plantés à raison de 1 arbre au minimum pour 50 m² ou 30% minimum de la surface aménagée en espace vert.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UB.

ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs situés en continuité du centre-ville. Elle englobe également les quartiers à dominante d'habitat collectif de la Romière et du Bouchet ainsi que des tissus mixtes anciens (Malafolie, Pontcharra, Montrambert) et les secteurs d'habitat collectif des quartiers de Gaffard et Cotatay.

Les bâtiments y sont édifiés en règle générale en ordre discontinu et en retrait des voies.

La zone est destinée principalement à l'habitat mais peut également accueillir des équipements, des commerces, des services ainsi que des activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la vie urbaine et la fonction résidentielle.

Une partie de la zone est concernée par le risque naturel d'inondation (UBin).

Elle comprend un sous secteur UBa destiné à permettre la réalisation des opérations de renouvellement urbain consécutives à la mise en œuvre du projet ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine) dans le secteur de la Romière - Le Bouchet.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôt
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement :
  à condition d'être nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et de ne pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les modifications apportées aux installations classées existantes :
  dans les mêmes conditions que l'alinéa précédent
- les aires de stationnement ouvertes au public :
  à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules.
La largeur de cet accès sur la voie devra être réduite au strict nécessaire.

Les garages et les portails d'accès pour véhicules seront conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.
Les portails d'accès pour véhicules devront être placés à une distance de 2m50 minimum de la limite de la voie, de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.
En cas de construction à l'alignement (Cf. règles graphiques indiquées aux plans de zonage le long de certaines voies), les portails d'accès pour véhicules devront être automatisés, afin d'éviter un stationnement prolongé sur la voie avant de pénétrer dans la propriété.

Le point de départ des rampes d'accès dont la pente est supérieure à 10% devra être placé à une distance de 5 m minimum de la limite de la voie. Dans ce cas, le portail d'accès pour véhicules devra être placé à une distance de 5 m minimum de la limite de la voie.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

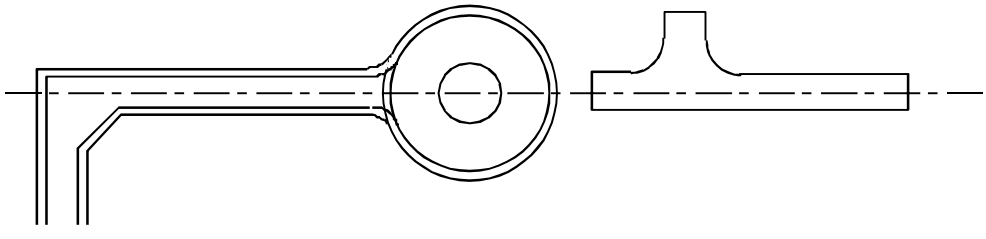
2. Desserte par les voies

Les voies à créer devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques devront être adaptées aux opérations qu'elles devront desservir.

Pour les voies à créer, la largeur totale de la plate-forme sera au minimum de 8 m.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (schémas proposés à titre indicatif).

SCHEMA 1 **SCHEMA 2**



ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

2. Assainissement

Toute construction devra être équipée d'un réseau privé conçu en système séparatif (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'au branchement avec le réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux usées.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'eaux usées est soumise à une autorisation ; cette autorisation pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle. Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction (et l'entretien) de dispositifs particuliers de prétraitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

1. Les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 seront possibles :

a) le long de certaines voies indiquées aux plans de zonage, les constructions devront s'implanter :
- à l'alignement (rue de Cotatay)
- dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 5 m maximum en retrait de l'alignement (rue de la Malafolie, rue de la République, impasse des Platanes, rue des Molières, rue Paul Langevin, rue du 11 novembre, côté sud de la rue Antoinette Thomas, allée du Clos Thibault (à créer), rue de la Paix

b) dans le cas d'îlots peu profonds où la parcelle s'étend d'une voie à l'autre, les constructions seront édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à la voie la plus importante et à l'alignement de la voie secondaire.
Dans le cas où les 2 voies sont d'égale importance, le retrait de 5 m minimum sera observé sur la voie où le nombre d'accès existant pour véhicules est le plus important ; les constructions seront édifiées à l'alignement de l'autre voie.

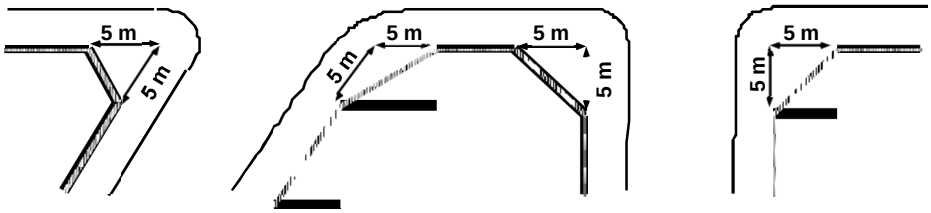
c) dans le cas de terrains situés en contrebas du réseau d'assainissement, les constructions à usage d'habitation (sauf les annexes et garages) pourront s'implanter à l'alignement.

d) dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie et qu'elles participent à une bonne intégration paysagère.

3. Clôtures et visibilité dans les carrefours

Les clôtures seront édifiées à l'alignement des voies.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être exigé que les constructions et clôtures établies à l'angle de deux alignements présentent un pan coupé ou un retrait d'une largeur de 5 m minimum, défini par le croquis ci-dessous.



4. Piscines non couvertes
Les piscines non couvertes (margelle comprise) devront être édifiées en retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement.

5. Ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
Les règles du présent article ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être édifiées en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives, en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq 2D$ avec $D \geq 4$ m

c'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure au double de la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Cependant, les constructions pourront être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

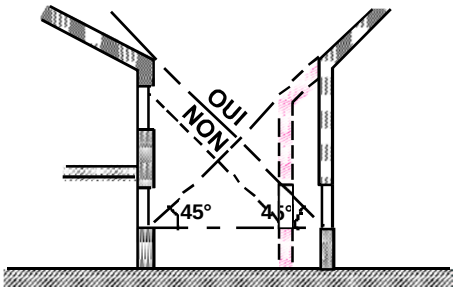
a) lorsque la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3m50 à l'égout ou à 4 m au faîtage (en cas de mur pignon sur la limite)
b) lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder les dimensions
c) à l'intérieur d'un ensemble de constructions individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

2. Piscines non couvertes
Les piscines non couvertes (margelle comprise) devront être édifiées en retrait de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

3. Ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
Les règles du présent article ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës devront être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.



Une distance de 2m50 minimum pourra être imposée entre 2 constructions non contiguës.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface construite au sol et la surface du terrain.

Le coefficient maximal d'emprise au sol (C.E.S.) est fixé à 0,6.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur ne devra pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

2. Hauteur absolue

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 18 mètres.

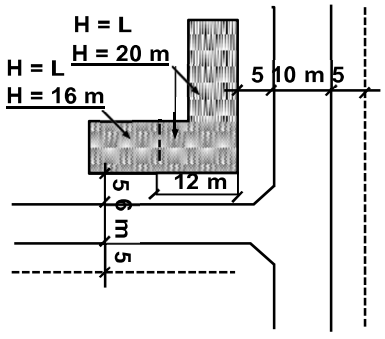
Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour la réalisation d'ouvrages présentant des impératifs techniques liés au transport ou à la distribution de l'énergie électrique.

La hauteur totale des constructions annexes ne devra pas excéder 4 mètres ; dans les terrains dont la pente est supérieure à 15%, elle pourra atteindre 5 mètres.

3. Hauteur relative

La hauteur relative de tout point de la construction (H) ne devra pas être supérieure à la distance (L) comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé ($H \leq L$).

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 12 m.



Dans le cas de voies privées, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aménagement des abords des constructions

Les constructions quelle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2. Aspect extérieur des constructions

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures devra être compatible avec la tenue générale de la zone et les constructions avoisinantes, tout en respectant les principes suivants :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

a) Toitures et couvertures

En règle générale, les toitures devront être formées de 2 pans.
Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30% minimum et 50% maximum.
Les toitures des volumes adjacents (annexes et additions) devront avoir la même pente que la toiture du bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf les terrasses d'agrément à condition :
- d'être contiguës au bâti et qu'elles couvrent le rez-de-chaussée
- lorsque la propriété est comprise entre 2 rues : qu'elles ne soient visibles que d'une seule rue.

En zone UBa, les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de toitures terrasses nécessaires à la réalisation de bâtiments devant répondre à des exigences de qualité environnementale (toitures végétalisées…)
- lorsqu'il s'agit de terrasses d'agrément à condition d'être contiguës au bâti et qu'elles couvrent le rez-de-chaussée

En dehors des toitures terrasses admises, les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge uni.
Toutefois, la réfection et l'extension de bâtiments couverts en ardoise et en zinc sera autorisée avec le même matériau que la couverture existante.
En zone UBa d'autres matériaux de couverture pourront être utilisés pour répondre notamment à des exigences de qualité environnementale et d'intégration paysagère.
Une partie de la couverture pourra être constituée de capteurs solaires.

Les toitures des équipement publics pourront être réalisées avec des pentes et des matériaux différents pour tenir compte de contraintes techniques spécifiques à la réalisation de ces bâtiments, et à condition que la forme et l'aspect de la toiture proposée ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des lieux.

b) Façades

En cas de modification et d'aménagement des bâtiments existants, les ouvertures créées devront respecter l'ordonnancement de la façade.

Les teintes choisies pour le revêtement des façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie.
Sont interdits :
- les imitations de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres ...
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps.
Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

L'implantation des antennes hertziennes et paraboliques en saillie par rapport au bâtiment est interdite. Toutefois, ces antennes pourront être autorisées si elles ne sont pas visibles de la rue principale.

c) annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales (façades, toitures …).
Les couvertures en bardage sont interdites, sauf si elles présentent un aspect imitant la tuile.
Pour les constructions annexes implantées en limite séparative, les toitures à un seul pan seront autorisées, à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment édifié en limite séparative sans en excéder les dimensions.
Pour les vérandas, les couvertures en matériau translucide et présentant une bonne tenue dans le temps pourront être autorisées.
Sur des parties annexes et adjacentes aux bâtiments (coursives, escaliers …) et pour les abris de jardin, les couvertures en matériau léger pourront être autorisées dès lors que la charpente ne peut supporter un matériau lourd.

3. Clôtures

a) Le long des voies

Les clôtures pourront être constituées :
- soit par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m50 de hauteur, et terminé de manière soignée (couvertine en tuiles, glacis maçonné …)
- soit par un mur bahut de 0m80, surmonté d'une grille et/ou doublé d'une haie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m50.

Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.

Les murs seront obligatoirement enduits dans une teinte figurant dans la palette déposée en mairie.
Les clôtures ayant une fonction de soutènement devront présenter, par le choix des matériaux et leur mise en œuvre, une garantie de stabilité et une bonne intégration paysagère.

b) Sur les limites séparatives

Les clôtures pleines ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1m20.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, il sera exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation :
   2 places de stationnement par logement

Pour les opérations d'habitat individuel de plus de 2 lots, il sera exigé en outre 1,5 place de stationnement par lot intégrée à la voirie (soit le long des voies, soit sur une placette) et organisée de manière harmonieuse.

2. pour les constructions à usage d'activité (commerces, bureaux, services) :
   la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement

   Devront être également prévues les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules utilitaires.

3. pour les hôtels et restaurants :
   1 place de stationnement par chambre
   ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

4. pour les établissements d'enseignement :

   a) établissements du 1er degré :
   2 places de stationnement par classe

   b) établissements du 2nd degré :
   une surface de stationnement égale à 12% de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement

   Devra être également prévue une aire de stationnement couverte pour les deux roues.

   5- Pour les établissements hospitaliers et médicaux :
   une surface de stationnement égale à 12% de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement

6. pour les autres constructions :
la norme pour les constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

a) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

b) Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan d'aménagement comprenant un plan des plantations :

- les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre au minimum pour 80 m² d'aire de stationnement

- en dehors des aires de stationnement, les espaces libres devront être plantés à raison de 1 arbre au minimum pour 50 m² ou 30% minimum de la surface aménagée en espace vert.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UC.

ZONE UC

La zone UC englobe des tissus à dominante d'habitat individuel situés pour la plupart au Sud de la commune.

La zone est destinée principalement à l'habitat mais peut également accueillir des équipements, des commerces, des services ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle.

La zone UC comprend :

- *des secteurs UCp correspondant aux anciennes cités ouvrières (les Trois Ponts, Malval, le Bec, Marseille, les Combes, l'Epine, Trémolin) ; identifiées comme éléments du patrimoine urbain de la commune, ces cités font l'objet de prescriptions spécifiques au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urban isme*
- *des secteurs UCv à Gaffard pour l'accueil des gens du voyage (sédentaires et itinérants).*

Par ailleurs, une partie de la zone est concernée par le risque naturel d'inondation (UC_{in}, UCp_{in}, UCv_{in}).

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement (telles que les activités nécessitant plus de 20 places de stationnement)
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage d'entrepôt
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping ou de caravanage, sauf dans le secteur UCv
- les habitations légères de loisirs
- l'exploitation de carrières.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement :
  à condition d'être nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et de ne pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les modifications apportées aux installations classées existantes :
  dans les mêmes conditions que l'alinéa précédent
- les aires de stationnement ouvertes au public :
  à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage, c'est-à-dire qu'elles aient une capacité inférieure à 20 places de stationnement
- dans les zones UCp des Combes, de Trémolin, du Bec, de Malval, les constructions sont admises à condition d'être édifiées dans la zone théorique d'implantation définie au plan de zonage 5d

- par ailleurs, dans les zones UCp du Bec et des Combes : les abris de jardin de 5 m² maximum sont les seules constructions autorisées dans le secteur de couleur jaune figurant au plan de zonage 5d.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules.
La largeur de cet accès sur la voie devra être réduite au strict nécessaire.

Les garages et les portails d'accès pour véhicules seront conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.
Les portails d'accès pour véhicules devront être placés à une distance de 2m50 minimum de la limite de la voie, de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Dans les secteurs UCp, les portails d'accès pour véhicules devront être automatisés, afin d'éviter un stationnement prolongé sur la voie avant de pénétrer dans la propriété.

Le point de départ des rampes d'accès dont la pente est supérieure à 10% devra être placé à une distance de 5 m minimum de la limite de la voie. Dans ce cas, le portail d'accès pour véhicules devra être placé à une distance de 5 m minimum de la limite de la voie.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

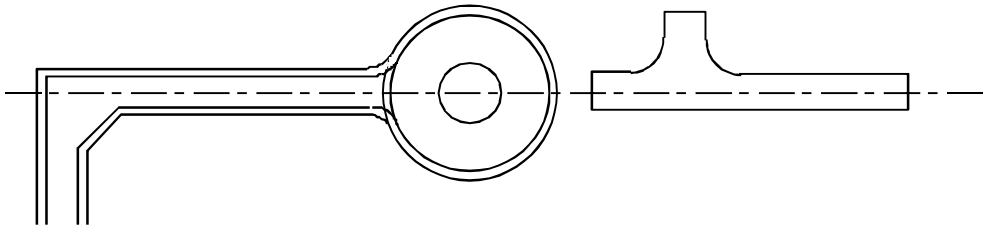
2. Desserte par les voies

Les voies à créer devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques devront être adaptées aux opérations qu'elles devront desservir.

Pour les voies à créer, la largeur totale de la plate-forme sera au minimum de 8 m.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (schémas proposés à titre indicatif).

SCHEMA 1 **SCHEMA 2**



ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

2. Assainissement

Toute construction devra être équipée d'un réseau privé conçu en système séparatif (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'au branchement avec le réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux usées.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public sera soumise à une autorisation ; cette autorisation pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle. Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction (et l'entretien) de dispositifs particuliers de prétraitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

1. Dans la zone UC, les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie et qu'elles participent à une bonne intégration paysagère.

Dans le cas de terrains situés en contrebas du réseau d'assainissement, les constructions à usage d'habitation (sauf les annexes et garages) pourront s'implanter à l'alignement.

A défaut d'indication particulière sur le plan de zonage, l'alignement sera fixé à 4 m de l'axe de la voie existante ou à modifier.

2. Dans les secteurs UCv :

Les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement des voies soit en retrait par rapport à l'alignement.

3. Dans les secteurs UCp :

Dans la zone UCp des Combes : les constructions seront édifiées à l'alignement ou en retrait, dans la zone théorique d'implantation définie au plan de zonage 5d.

Dans les zones UCp de Trémolin, du Bec, de Malval, les constructions devront être édifiées en retrait de l'alignement, à l'intérieur de la zone théorique d'implantation définie au plan de zonage 5d. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet d'extension ou d'aménagement borde 2 voies à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie et qu'elles participent à une bonne intégration paysagère.

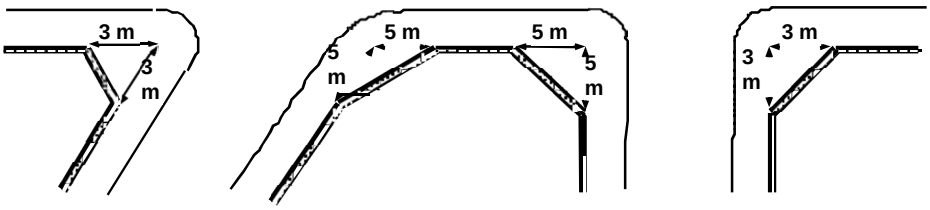
Dans la zone UCp de l'Epine, les constructions devront être édifiées en retrait de l'alignement des voies, sauf pour les garages situés le long de la rue du 19 mars 1962, dans le cas de constructions encaissées nécessitant une toiture terrasse intégrée.

Dans la zone UCp des 3 Ponts : dans l'allée des Framboisiers (rive Est), l'allée des Muriers, l'allée des Pétunias (rive Ouest) :
Les constructions annexes non accolées au volume principal devront être édifiées à l'alignement, sauf dans le cas où il existe un bâtiment destiné au même usage en retrait de l'alignement et en bon état. Dans ce cas, les constructions pourront s'aligner avec le bâtiment existant.

4. Clôtures et visibilité dans les carrefours (dans toutes les zones)

Les clôtures seront édifiées à l'alignement des voies.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être exigé que les clôtures établies à l'angle de deux alignements présentent un pan coupé d'une largeur de 3 m minimum, défini par le croquis ci-dessous.



5. Piscines non couvertes

Les piscines non couvertes (margelle comprise) devront être édifiées en retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement.

6. Ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans la zone UC et les secteurs UCv, les constructions devront être édifiées en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives, en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq D$ avec $D \geq 4$ m

c'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure à la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Cependant, les constructions pourront être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

a) lorsque la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3m50 à l'égout ou à 4 m au faîtage (en cas de mur pignon sur la limite)
b) lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder les dimensions
c) à l'intérieur d'un ensemble de constructions individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

2. Dans les secteurs UCp :

Dans la zone UCp de Malval, les constructions devront être édifiées dans la zone théorique d'implantation définie au plan de zonage 5d.
Dans cette zone, elles pourront s'implanter sur la limite séparative.

Dans la zone UCp du Bec, les constructions devront être édifiées dans la zone théorique d'implantation définie au plan de zonage 5d.
Dans cette zone, elles pourront s'implanter sur la limite séparative, à condition de ne pas dépasser 3m50 au faîtage.

Dans la zone UCp des Combes, les constructions devront être édifiées dans la zone théorique d'implantation définie au plan de zonage 5d, avec les règles l'article 7 de la zone UC.

Dans la zone UCp de Trémolin, les constructions devront être édifiées à l'intérieur de la zone théorique d'implantation définie au plan de zonage 5d, et :

- soit en s'accolant au bâtiment principal, tout en respectant une distance de 2 m minimum par rapport à la limite séparative
- soit sur la limite séparative.

Dans la zone UCp de l'Epine, les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives, sauf le long de la rue du 19 mars 1962 où elles pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

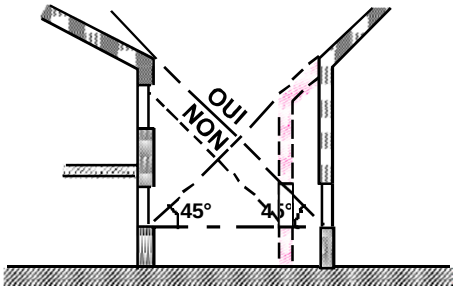
Dans la zone UCp des 3 ponts : dans l'allée des Framboisiers (rive Est), l'allée des Muriers, l'allée des Pétunias (rive Ouest) :
Les constructions annexes non accolées au volume principal devront être édifiées en limite séparative.

3. Piscines non couvertes
Les piscines non couvertes (margelle comprise) devront être édifiées en retrait de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

4. Ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
Les règles du présent article ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës devront être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.



Une distance de 2m50 minimum pourra être imposée entre 2 constructions non contiguës.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface construite au sol et la surface du terrain.

Le coefficient maximal d'emprise au sol (C.E.S.) est fixé à 0,30 en zone UC.
Pour les parcelles de moins de 700 m², il pourra atteindre 0,40.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans les secteurs UCp et UCv.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Dans la zone UC

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour la réalisation d'ouvrages présentant des impératifs techniques liés au transport ou à la distribution de l'énergie électrique.

La hauteur totale des constructions annexes ne devra pas excéder 4 mètres ; dans les terrains dont la pente est supérieure à 15%, elle pourra atteindre 5 mètres.

3. Dans les secteurs UCv

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 5 mètres.

4. Dans les secteurs UCp

Dans toutes les zones UCp, en cas de reconstruction totale, la hauteur du bâti est limité à la hauteur d'origine.

Dans les zones UCp du Bec, de Trémolin, Marseille, la hauteur des constructions additionnelles (extensions latérales, garages) ne devra pas dépasser un niveau de rez-de-chaussée.

Dans la zone UCp de Malval, la hauteur des constructions additionnelles constituées de 2 pans de toiture devra être inférieure d'au moins 0m50 à celle du bâtiment principal.
La hauteur des constructions additionnelles constituées d'un seul pan de toiture devra être limitée à 3 m au faîtage.

Dans la zone UCp de l'Epine, la hauteur des constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, est limitée à un niveau de rez-de-chaussée.
Les extensions latérales auront une hauteur maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + étage, ou rez-de-chaussée sur sous-sol).

Dans la zone UCp des Trois Ponts, la hauteur des constructions annexes, non accolées au bâtiment principal, est limitée à un niveau de rez-de-chaussée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aménagement des abords des constructions

Les constructions quelle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2. Aspect extérieur des constructions

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures devra être compatible avec la tenue générale de la zone et les constructions avoisinantes, tout en respectant les principes suivants :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2.1. Dans la zone UC

a) Toitures et couvertures

En règle générale, les toitures devront être formées de 2 pans.
Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30% minimum et 50% maximum.
Les toitures des volumes adjacents (annexes et additions) devront avoir la même pente que la toiture du bâtiment principal.
Les toitures terrasses sont interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées dans la limite de 40 m², lorsque la construction projetée est située dans un terrain pentu et que le bâtiment est enterré au moins de 30%, et à condition qu'elles couvrent le rez-de-chaussée.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge uni.
Toutefois, la réfection et l'extension de bâtiments couverts en ardoise et en zinc sera autorisée avec le même matériau que la couverture existante.
Une partie de la couverture pourra être constituée de capteurs solaires.

Les toitures des équipements publics pourront être réalisées avec des pentes et des matériaux différents pour tenir compte de contraintes techniques spécifiques à la réalisation de ces bâtiments, et à condition que la forme et l'aspect de la toiture proposée ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des lieux.

b) Façades

En cas de modification et d'aménagement des bâtiments existants, les ouvertures créées devront respecter l'ordonnancement de la façade.

Les teintes choisies pour le revêtement des façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie.
Sont interdits :
- les imitations de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres ...
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps.
Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

c) Annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales (façades, toitures …).
Les couvertures en bardage sont interdites, sauf si elles présentent un aspect imitant la tuile.

Pour les constructions annexes implantées en limite séparative, les toitures à un seul pan seront autorisées, à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment édifié en limite séparative sans en excéder les dimensions.
Pour les vérandas, les couvertures en matériau translucide et présentant une bonne tenue dans le temps pourront être autorisées.
Sur des parties annexes et adjacentes aux bâtiments (coursives, escaliers …) et pour les abris de jardin, les couvertures en matériau léger pourront être autorisées dès lors que la charpente ne peut supporter un matériau lourd.

d) Clôtures

Le long des voies

Les clôtures pourront être constituées :
- soit par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m20 de hauteur, et terminé de manière soignée (couvertine en tuiles, glacis maçonné …)
- soit par un mur bahut de 0m50, surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m20.

Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.

Les murs seront obligatoirement enduits dans une teinte figurant dans la palette déposée en mairie.
Les clôtures ayant une fonction de soutènement devront présenter, par le choix des matériaux et leur mise en œuvre, une garantie de stabilité et une bonne intégration paysagère.

Sur les limites séparatives

Les clôtures pleines ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1m20.

Les soutènements à l'intérieur des propriétés seront constitués en matériaux d'enrochement ou en cas d'impossibilité technique, en matériaux ayant une bonne tenue dans le temps. Une note technique sera jointe au projet.

2.2. Dans les secteurs UCp

Dans toutes les zones UCp :

- Les surélévations de toitures sont interdites sauf dans le cas de surélévation de toitures d'annexes non accolées au bâtiment principal dans la zone des Trois Ponts à condition qu'elle ne crée pas de niveau supplémentaire et qu'elle concerne la totalité d'un volume bâti (cas de batteries de garages).
- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes dans la cité du Bec
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles de couleur rouge uni. Pour la zone UCp du Bec, en cas de réfection totale ou partielle de la toiture, le modèle de tuiles devra se rapprocher le plus possible du modèle original.
- En cas de reconstruction totale, le sens de faîtage et la forme de la toiture devront être conformes au bâtiment d'origine.
- Pour les extensions ou constructions annexes, 2 types de toitures sont autorisés : 1 seul pan, ou 2 pans. Les pentes de toiture devront être identiques à celles du bâtiment principal d'origine, ou à l'un de ses éléments particuliers (cas de la cité du Bec).
- Seules les fenêtres de toit sans saillies sont autorisées ; les chiens assis, jacobines … sont interdits.

- Les ouvertures créées devront respecter l'ordonnancement de la façade.
- Les teintes choisies pour le revêtement des façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie.

Sont interdits :
- les imitations de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres ...
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps.

Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

En outre, dans la zone UCp du Bec :
- lorsque le bâtiment principal a une ligne de faîtage perpendiculaire à la voie principale, les extensions latérales seront couvertes par une toiture terrasse

En outre, dans la zone UCp de Trémolin :
- Lorsque le bâtiment principal a une ligne de faîtage parallèle à la voie, les extensions latérales seront couvertes par des toitures à 2 pans, avec faîtage parallèle à la voie
- Lorsque le bâtiment principal a une ligne de faîtage perpendiculaire à la voie, les extensions latérales seront couvertes par une toiture à 1 seul pan.
- Pour les constructions annexes en limite séparative, la toiture sera constituée d'un seul pan, avec une ligne de faîtage sur la limite séparative.

En outre, dans la zone UCp de l'Epine :
- Les extensions du volume principal ne sont autorisées que latéralement, ou à l'arrière du bâtiment principal (non visibles de la rue)
- Ces extensions latérales seront couvertes par des toitures à 1 pan
- La proportion de ces extensions latérales devra être en harmonie avec les dimensions du bâtiment principal.

- Le traitement des façades des extensions devra être en harmonie avec le bâtiment principal (traitement du soubassement).
- Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, dans le cas où elles sont semi-enterrées, pourront être couvertes par une toiture-terrasse à condition que cette terrasse soit à usage d'agrément.

En outre, dans la zone UCp des Trois Ponts :
- Les extensions latérales du bâtiment principal ne sont pas autorisées, sauf celles visant à la création de halls d'entrée fermés.
- Les constructions annexes édifiées en limite séparative seront couvertes par une toiture à un seul pan, avec une ligne de faîtage sur la limite séparative.

Les clôtures dans les zones UCp de Malval et des Combes :
Elles ne sont pas obligatoires ; les clôtures sur rue seront le plus transparentes possibles.

Les clôtures dans les zones UCp du Bec, de Trémolin, de l'Epine et des Trois Ponts :
Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut de 0m50, surmonté d'un système à claire-voie d'une hauteur de 1m.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, il sera exigé :

1. pour les constructions à usage d'habitation :
   2 places de stationnement par logement

Pour les opérations d'habitat individuel de plus de 2 lots, il sera exigé en outre 1,5 place de stationnement par lot intégrée à la voirie (soit le long des voies, soit sur une placette) et organisée de manière harmonieuse.

2. pour les constructions à usage d'activité (commerces, bureaux, services) :
   la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement

   Devront être également prévues les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres des véhicules utilitaires.

3. pour les hôtels et restaurants :
   1 place de stationnement par chambre
   ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

4. pour les établissements d'enseignement :

   a) établissements du 1er degré :
   2 places de stationnement par classe

   b) établissements du 2nd degré :
   une surface de stationnement égale à 12% de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement

   Devra être également prévue une aire de stationnement couverte pour les deux roues.

5. pour les autres constructions :
la norme pour les constructions non prévues ci-dessus est celle de la catégorie à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

a) Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations de qualité similaire.

b) Les espaces libres devront faire l'objet d'un plan d'aménagement comprenant un plan des plantations.

c) Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre au minimum pour 80 m² d'aire de stationnement.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UD.

ZONE UD

La zone UD couvre plusieurs hameaux de la commune, autour desquels des extensions urbaines sont possibles, avec une faible densité de construction et pour un usage d'habitation principalement.
Ces secteurs relèvent de l'assainissement non collectif.
Par ailleurs, une partie de la zone est concernée par le risque naturel d'inondation (UD_{in}).

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat de production
- les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitat collectif
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules
- l'exploitation de carrières
- toutes autres occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 du présent règlement dans des conditions particulières.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants destinés à un usage d'habitation aux conditions suivantes :
que le clos et le couvert soient assurés,
que la surface totale avant travaux soit supérieure à 40 m² de surface hors œuvre brute,
que la surface totale après travaux n'excède pas 280 m² de surface hors œuvre nette,
de ne créer qu'un seul logement ou de ne pas créer de logement supplémentaire

- les constructions à usage d'habitation :
à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 280 m²

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
à condition d'être nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et de ne pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement

- les constructions annexes (dont les piscines) liées aux habitations existantes ou autorisées :
à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de celles-ci

- les abris de jardin :
à condition que leur surface n'excède pas 15 m², que la plus grande dimension n'excède pas 4 m, et que la hauteur n'excède pas 3 m

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules.
La largeur de cet accès sur la voie devra être réduite au strict nécessaire.
Les garages et les portails d'accès pour véhicules seront conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

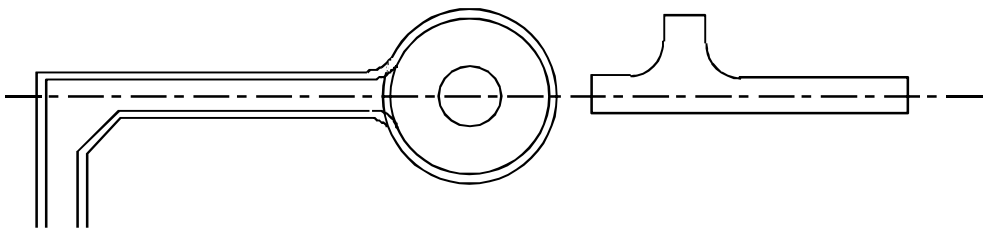
2. Desserte par les voies

Les voies à créer devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques devront être adaptées aux opérations qu'elles devront desservir.

Pour les voies à créer, la largeur totale de la plate-forme sera au minimum de 8 m.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (schémas proposés à titre indicatif).

SCHEMA 1 **SCHEMA 2**



ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'assainissement non collectif est obligatoire.
La mise en œuvre ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif est soumise à une instruction de dossier (à retirer auprès de la commune) par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).
Cette installation devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif fixées dans l'arrêté du 6 mai 1996 (modifié par les arrêtés du 3 décembre 1996 et du 24 décembre 2003) et son annexe. Elle devra également tenir compte des prescriptions mentionnées dans le document de zonage d'assainissement de la commune établi en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.
L'évacuation des eaux usées industrielles sera soumise à une autorisation ; cette autorisation pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle. Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction (et l'entretien) de dispositifs particuliers de prétraitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 2 000 m^2.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants, cette règle ne sera pas imposée.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

Les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants et pour les clôtures, à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il pourra être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans le carrefour ou permettre son aménagement ultérieur.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives, en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq D$ avec $D \geq 4$ m.

C'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure à la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Cependant, les constructions pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3m50 à l'égout ou à 4 m au faîtage (en cas de mur pignon sur la limite)

- lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder les dimensions.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 2m50 pourra être imposé entre 2 constructions non contigües.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface construite au sol et la surface du terrain.

Le coefficient maximal d'emprise au sol (C.E.S.) ne devra pas excéder 0,15.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 9 m.

La hauteur totale des constructions annexes ne devra pas excéder 4 m ; dans les terrains dont la pente est supérieure à 15%, elle pourra atteindre 5 mètres.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aménagement des abords des constructions

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
La création ou l'extension d'installations ou de constructions à caractère artisanal autorisées dans la zone pourront être subordonnées à l'aménagement d'écrans végétaux ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

2. Aspect extérieur des constructions

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures devra être compatible avec la tenue générale de la zone et les constructions avoisinantes, tout en respectant les principes suivants :
- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

a) Toitures et couvertures

En règle générale, les toitures devront être formées de 2 pans.
Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30% minimum et 50% maximum.
Les toitures des volumes adjacents (annexes et additions) devront avoir la même pente que la toiture du bâtiment principal.
Les toitures terrasses sont interdites, sauf les terrasses d'agrément à condition d'être contigües au bâti et qu'elles couvrent le rez-de-chaussée.
Les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge uni.
Toutefois, la réfection et l'extension de bâtiments couverts en ardoise et en zinc sera autorisée avec le même matériau que la couverture existante.

Une partie de la couverture pourra être constituée de capteurs solaires.

Les toitures des équipements publics pourront être réalisées avec des pentes et des matériaux différents pour tenir compte de contraintes techniques spécifiques à la réalisation de ces bâtiments, et à condition que la forme et l'aspect de la toiture proposée ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des lieux.

b) Façades

En cas de modification et d'aménagement de bâtiments existants, les ouvertures créées devront respecter l'ordonnancement de la façade et être, en règle générale, plus hautes que larges.
Les teintes choisies pour le revêtement des façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie.
Sont interdits :
- les imitations de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres ...
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps.
Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

c) Annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales (façades, toitures …).
Les couvertures en bardage sont interdites, sauf si elles présentent un aspect imitant la tuile.
Pour les constructions annexes implantées en limite séparative, les toitures à un seul pan seront autorisées, à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment édifié en limite séparative sans en excéder les dimensions.
Pour les vérandas, les couvertures en matériau translucide et présentant une bonne tenue dans le temps pourront être autorisées.
Sur des parties annexes et adjacentes aux bâtiments (coursives, escaliers …) et pour les abris de jardin, les couvertures en matériau léger pourront être autorisées dès lors que la charpente ne peut supporter un matériau lourd.

3. Clôtures

Les clôtures seront le moins visible possible, et constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.
La hauteur totale n'excèdera pas 1m20 y compris le mur bahut. Ce dernier devra être d'une hauteur inférieure à 0m50. Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.
Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les hauteurs absolues ne pouvant pas excéder respectivement 1m70 et 1 m.
Des clôtures plus élevées ou pleines ne seront autorisées que si elles s'intègrent dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions prévues.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces libres devront être aménagés, plantés et entretenus.

Des prescriptions d'aménagement pourront être imposées dans la zone consacrée à l'installation d'un assainissement non collectif (concernant l'imperméabilisation, le stockage, le passage de véhicules, les plantations …).

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UF.

ZONE UF

Il s'agit d'une zone destinée principalement aux activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux et aux entrepôts.

La zone UF est divisée en 4 secteurs :

- le secteur UFa, qui couvre divers sites d'activités : la Silardière, Trablaine, Crozet-Fourneyron, Cotatay, les Trois Ponts, Saint-Thomas, la Bargette, les Platanes, boulevard de la République - boulevard d'Auvergne

- le secteur UFm, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de Monterrad, créée le 13 novembre 1991 par la commune

- le secteur UFb, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Bec, jouxtant la Z.A.C. de Monterrad, et créée le 17 juin 1992 par la commune

- le secteur UFmp, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de Montrambert-Pigeot, créée le 6 mai 1999 par la Communauté d'Agglomération Saint-Etienne Métropole.

Par ailleurs, une partie de la zone est concernée par le risque naturel d'inondation (UFa_{in}).

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles admises à l'article 2 du présent règlement dans des conditions particulières
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- l'exploitation de carrières
- dans les secteurs UFmp, UFb et UFm, les constructions à usage de commerce, sauf celles admises à l'article 2 du présent règlement dans des conditions particulières.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- dans les secteurs UFa, UFb et UFmp, les constructions à usage d'habitation :
  à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone, et qu'elles soient intégrés à la construction à usage d'activités

- dans les secteurs UFmp, UFb et UFm, les constructions à usage de commerce :
  à condition d'être liées aux activités admises dans la zone

- l'aménagement et l'extension des bâtiments non liés aux activités de la zone :
  à condition que ces bâtiments existent à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE UF 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

La largeur de l'accès sur la voie devra être réduite au strict nécessaire.

Les garages et les portails d'accès pour véhicules seront conçus de telle sorte que les manœuvres d'entré et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Dans le secteur UFmp, les accès sur la RD 3088 sont interdits entre le rond-point du Marais et le rond-point Marseille/les Combes.
Dans le secteur UFm, les accès sur l'avenue André Citroën sont interdits.
Dans le secteur UFb, les accès sur l'avenue André Citroën et sur la RD 10-2 (boulevard d'Auvergne) sont interdits.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

2. Desserte par les voies

Les voies à créer devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques devront être adaptées aux opérations qu'elles devront desservir.

Pour les voies à créer, la largeur totale de la plate-forme sera au minimum de 8 m.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris de fort tonnage) puissent faire demi-tour sans manœuvres.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

2. Assainissement

Toute construction devra être équipée d'un réseau privé conçu en système séparatif (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'au branchement avec le réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux usées.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'eaux usées est soumise à une autorisation ; cette autorisation pourra être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Une convention tripartite entre l'établissement industriel, la commune et le SIVO (Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Ondaine) compétent en matière d'assainissement pourra être établie, en précisant les conditions de recevabilité de l'effluent et la répartition des charges de l'exploitant, conformément au règlement du service assainissement du SIVO.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle. Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction (et l'entretien) de dispositifs particuliers de prétraitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

1. Prescriptions générales

Les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, sauf en cas de prescriptions graphiques figurant aux plans de zonage.

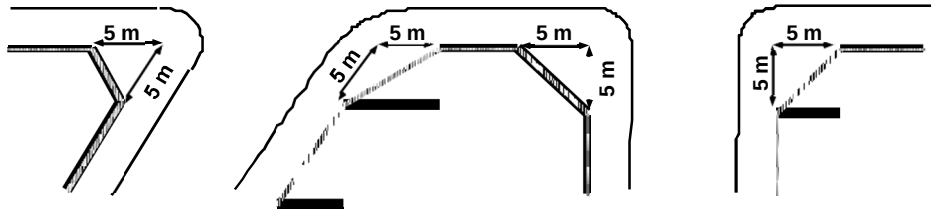
2. Prescriptions graphiques

Dans les secteurs UFb et UFmp, lorsqu'une ligne d'implantation en retrait figure au plan de zonage, les constructions pourront être édifiées soit sur cette ligne, soit en retrait de cette ligne.

3. Clôtures et visibilité dans les carrefours

Les clôtures seront édifiées à l'alignement des voies.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être exigé que les clôtures établies à l'angle de deux alignements présentent un pan coupé d'une largeur de 5 m minimum, défini par le croquis ci-dessous.



4. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 et 2 seront possibles en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie et qu'elles participent à une bonne intégration paysagère.

5. Ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
Les règles du présent article ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

6. Prescriptions particulières concernant la zone UFain
Dans la zone UFain, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies sans tenir compte des prescriptions générales mentionnées dans le paragraphe 1 dans le cas ou cette implantation est rendue nécessaire pour améliorer la sécurité des biens et des personnes

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UFa, UFb et UFm :

1. Les constructions devront en règle générale être édifiées en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives.

2. Cependant :

- les constructions pourront 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

- en limite d'une zone d'habitation, la construction devra être édifiée en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives, en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq D$ avec $D \geq 4$ m :

c'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure à la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Dans le secteur UFmp :

. secteur situé entre la RD 3088, la rue Michel Rondet et la rue Rémi Moïse :

les constructions devront être édifiées en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives, en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq 2D$

c'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure au double de la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

. secteur situé entre la RD 3088 et la rue des Combes et secteur situé au nord du Puits du Marais :

les constructions devront être édifiées en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives, en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq 2D$

c'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure au double de la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Cependant, les constructions pourront être édifiées en limite séparative lorsque leur hauteur totale est inférieure ou égale à 6 mètres.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 2m50 minimum pourra être imposée entre 2 constructions non contiguës.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface construite au sol et la surface du terrain.

Le coefficient maximal d'emprise au sol (C.E.S.) est fixé à 0,60.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur ne devra pas excéder une limite résultant :
- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie dans les secteurs UFa, UFb et UFm.

2. Hauteur absolue

- **dans la zone UFa** :
la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 20 mètres

- **dans les zones UFb et UFm** :
la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 25 mètres

- **dans la zone UFmp** :
. secteur situé entre la RD 3088, la rue Michel Rondet et la rue Rémi Moïse :
la hauteur totale ne devra pas excéder 15 mètres

. secteur situé entre la RD 3088 et la rue des Combes :
la hauteur totale ne devra pas excéder 9 mètres

. secteur au nord du Puits du Marais :
la hauteur totale ne devra pas excéder 12 mètres.

Cependant, des hauteurs plus élevées pourront être admises pour des constructions singulières (réservoir, transport de l'énergie électrique, silo, cheminée ...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

3. Hauteur relative

Dans les secteurs UFa, UFb et UFm, la hauteur relative de tout point de la construction (H) ne devra pas être supérieure à la distance (L) comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé ($H \leq L$).

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans les secteurs UFa, UFb, UFm

1. Aménagement des abords des constructions

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis les voies principales ; elles devront être masquées par un écran végétal.

2. Aspect extérieur des constructions
L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et les constructions avoisinantes.
Les principes suivants devront être respectés :
- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Les extensions devront présenter une harmonie avec le bâtiment existant : même pente de toiture, alignement des bâtiments, mêmes matériaux et teintes, ordonnancement des ouvertures …

3. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives, éventuellement doublées de grillage. Elles ne dépasseront pas 2 m.

Le long des voies, les clôtures pourront être constituées par un mur bahut de 0m60 maximum, surmonté d'un grillage. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 m. Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée dans le cas où le mur a une fonction de soutènement.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte.

Dans le secteur UFmp

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.
La construction devra s'inscrire harmonieusement dans l'environnement sans pour autant exclure toute originalité.

1. Aspect extérieur des constructions

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
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 parpaings agglomérés ...

- Volumes

Les volumes du bâtiment principal qui correspondent aux espaces de bureau seront orientés vers la voie principale.

Petit volumes

Ils seront traités avec simplicité.
Il conviendra d'éviter les toitures complexes, les emboîtement de petits volumes, les décrochements nombreux.

Grands volumes

Afin d'éviter un effet massif du bâtiment, il sera recherché un rythme pour le traitement du volume soit avec une structure porteuse apparente, la couleur, les matériaux, les ouvertures, etc…
Il pourra aussi être envisagé le traitement de plusieurs volumes articulés entre eux (décrochement, traitement de façades…).

- Toitures

La ligne de faîtage du bâtiment principal ou sa plus grande longueur doit être orientée selon une direction Sud Ouest / Nord Est.
Les matériaux de toiture choisis devront être en harmonie avec ceux de la zone. Les matériaux brillants sont interdits.

- Façades

Les matériaux de façade choisis devront être en harmonie avec ceux de la zone.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
Les rythmes des façades devront être en harmonie avec les volumes et l'environnement.

Afin d'animer le paysage urbain et lui rendre une échelle humaine, la façade sur rue devra être traitée avec des ouvertures.

Petits volumes
Les différentes façades seront traitées de façon homogène : mêmes matériaux et mêmes couleurs, les fonctions du bâtiment se distinguant plutôt par le rythme des ouvertures.

Grands volumes
Une même soin sera apporté aux dessins et à la réalisation des différentes façades quelque soit la destination des corps de bâtiment. Ces façades pourront éventuellement présenter des conceptions différentes, selon les volumes et les fonctions sans compromettre une lecture homogène du bâtiment.

Les couleurs vives sont à éviter pour le traitement des grandes surfaces. On préférera les utiliser de façon parcimonieuse pour souligner l'enseigne ou certains détails d'architecture.
Les couleurs des façades et des menuiseries devront être conformes au nuancier adapté à la zone et consultable en mairie.

2. Enseignes

Elles devront être intégrées à la façade ou au volume. Les enseignes dépassant le bâtiment (par exemple en hauteur) seront proscrites. La juxtaposition de trop d'éléments et de matériaux de styles différents est à proscrire.

3. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.
Les clôtures sur rue devront avoir une hauteur maximum de 2 m. Elles seront constituées par un mur bahut de 0m60 en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal (treillis soudés ou simple torsion) de couleur blanche et d'une hauteur maximum de 1m40 ; l'ensemble sera doublé d'une haie végétale en cas de simple torsion.
La clôture intégrera les éléments techniques de comptage des fluides.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et des deux roues, il sera exigé :

1. pour le personnel
   a) pour les ateliers : une place pour 2 emplois
   b) pour les bureaux et services : une surface affectée au stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement

2. pour le fonctionnement de l'établissement

Les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement doivent être plantées avec 1 arbre minimum pour 2 places.
- De plus, au minimum 10 % de la surface du terrain doit être traité en espace vert, comportant des arbres à haute tige et des arbustes.
- Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis les voies principales ; elles devront être masquées par un écran végétal.
- Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UL.

ZONE UL

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements sportifs et aux espaces de loisirs (Gaffard et la Pouratte).
Une partie de la zone est concernée par le risque naturel d'inondation (UL_{in}).

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les constructions destinées à l'industrie et à l'artisanat
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles admises à l'article 2 du présent règlement
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules
- l'exploitation de carrières.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- toutes constructions ou installations à usage d'équipement sportif ou de loisirs, ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements :
sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage

- les aires de stationnement ouvertes au public :
sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage

- les constructions à usage d'habitation :
à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements

- les constructions annexes (dont les piscines) liées aux habitations existantes ou autorisées :
à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de celles-ci

- les abris de jardin :
à condition que leur surface n'excède pas 15 m², que la plus grande dimension n'excède pas 4 m, et que la hauteur n'excède pas 3 m

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE UL 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès devront être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules.
La largeur de cet accès sur la voie devra être réduite au strict nécessaire.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

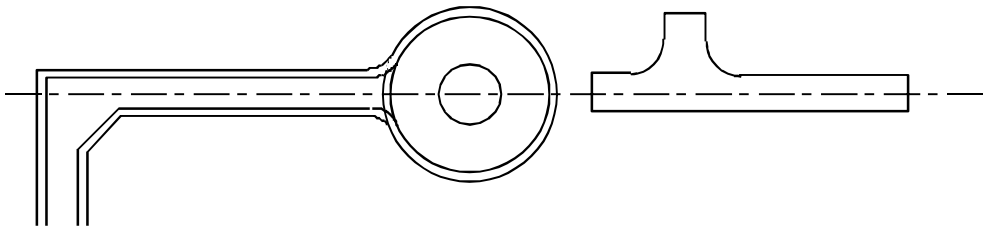
2. Desserte par les voies

Les voies à créer devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques devront être adaptées aux opérations qu'elles devront desservir.

Pour les voies à créer, la largeur totale de la plate-forme sera au minimum de 8 m.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (schémas proposés à titre indicatif).

SCHEMA 1 **SCHEMA 2**



ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

2. Assainissement

Toute construction devra être équipée d'un réseau privé conçu en système séparatif (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'au branchement avec le réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux usées.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle. Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction (et l'entretien) de dispositifs particuliers de prétraitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants et pour les clôtures, à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives, en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq D$ avec $D \geq 4$ m.

C'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure à la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Cependant, les constructions pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3m50 à l'égout ou à 4 m au faîtage (en cas de mur pignon sur la limite)

- lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder les dimensions.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 12 m.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aménagement des abords des constructions

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2. Aspect extérieur des constructions

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures devra être compatible avec la tenue générale de la zone et les constructions avoisinantes, tout en respectant les principes suivants :
- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les teintes choisies pour le revêtement des façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie.
Sont interdits :
- les imitations de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres …
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps.
Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

Les toitures des équipements publics pourront être réalisées avec des pentes et des matériaux différents pour tenir compte de contraintes techniques spécifiques à la réalisation de ces bâtiments, et à condition que la forme et l'aspect de la toiture proposée ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des lieux.

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales (façades, toitures …).

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions prévues.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres devront être aménagés, plantés et entretenus.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone AU.

ZONE AU

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, destinés à une urbanisation future à vocation d'habitat individuel ou groupé.

5 sites sont classés en zone AU : Borde Matin, la Rochelière, le parc Claudinon, les Hauts du Bouchet et la Pélissière.

Les voies et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Quelques constructions isolées existent en zone AU : le règlement permet leur adaptation.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dépôts de véhicules
- l'exploitation de carrières
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les constructions à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureau, commerce, service)
- les constructions à usage agricole
- toutes autres occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 du présent règlement dans des conditions particulières.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants destinés à un usage d'habitation aux conditions suivantes :
  que le clos et le couvert soient assurés,
  que la surface totale avant travaux soit supérieure à 40 m² de surface hors œuvre brute,
  que la surface totale après travaux n'excède pas 280 m² de surface hors œuvre nette,
  de ne créer qu'un seul logement ou de ne pas créer de logement supplémentaire

- les constructions annexes (dont les piscines) liées aux habitations existantes ou autorisées :
  à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de celles-ci

- les abris de jardin :
  à condition que leur surface n'excède pas 15 m², que la plus grande dimension n'excède pas 4 m, et que la hauteur n'excède pas 3 m

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou à l'aménagement de la zone (voiries et réseaux divers) :
  sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès devront être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.
Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules.
La largeur de cet accès sur la voie devra être réduite au strict nécessaire.
Les garages et les portails d'accès pour véhicules seront conçus et placés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.
Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

2. Desserte par les voies

Les voies à créer devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques devront être adaptées aux opérations à desservir.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

2. Assainissement

Toute construction devra être équipée d'un réseau privé conçu en système séparatif (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'au branchement avec le réseau public d'assainissement.

a) Eaux usées

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eaux usées.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle. Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction (et l'entretien) de dispositifs particuliers de prétraitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

Les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants et pour les clôtures, à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives, en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq D$ avec $D \geq 4$ m.

C'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure à la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Cependant, les constructions pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3m50 à l'égout ou à 4 m au faîtage (en cas de mur pignon sur la limite)

- lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder les dimensions.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non règlementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 9 m.

La hauteur totale des constructions annexes ne devra pas excéder 4 m.
Dans les terrains dont la pente est supérieure à 15%, elle pourra atteindre 5 m.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aménagement des abords des constructions

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2. Aspect extérieur des constructions

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures devra être compatible avec la tenue générale de la zone et les constructions avoisinantes, tout en respectant les principes suivants :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

a) Toitures et couvertures

En règle générale, les toitures devront être formées de 2 pans.
Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30% minimum et 50% maximum.
Les toitures des volumes adjacents (annexes et additions) devront avoir la même pente que la toiture du bâtiment principal.
Les toitures terrasses sont interdites, sauf les terrasses d'agrément à condition d'être contigües au bâti et qu'elles couvrent le rez-de-chaussée.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge uni.
Toutefois, la réfection et l'extension de bâtiments couverts en ardoise et en zinc sera autorisée avec le même matériau que la couverture existante.

Une partie de la couverture pourra être constituée de capteurs solaires.

Les toitures des équipements publics pourront être réalisées avec des pentes et des matériaux différents pour tenir compte de contraintes techniques spécifiques à la réalisation de ces bâtiments, et à condition que la forme et l'aspect de la toiture proposée ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des lieux.

b) Façades

En cas de modification et d'aménagement de bâtiments existants, les ouvertures créées devront, en règle générale, respecter l'ordonnancement de la façade et être plus hautes que larges.

Les teintes choisies pour le revêtement des façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie.
Sont interdits :
- les imitations de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres ...
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps.
Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

c) Annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales (façades, toitures …).
Les couvertures en bardage sont interdites, sauf si elles présentent un aspect imitant la tuile.
Pour les constructions annexes implantées en limite séparative, les toitures à un seul pan seront autorisées, à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment édifié en limite séparative sans en excéder les dimensions.
Pour les vérandas, les couvertures en matériau translucide et présentant une bonne tenue dans le temps pourront être autorisées.
Sur des parties annexes et adjacentes aux bâtiments (coursives, escaliers …) et pour les abris de jardin, les couvertures en matériau léger pourront être autorisées dès lors que la charpente ne peut supporter un matériau lourd.

3. Clôtures

a) Le long des voies

Les clôtures pourront être constituées :
- soit par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m20 de hauteur
- soit par un mur bahut de 0m50, surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m20.

Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.

Les murs seront obligatoirement enduits dans une teinte figurant dans la palette déposée en mairie.

Les murs existants pourront être reconstruits à l'identique.

Les clôtures ayant une fonction de soutènement devront présenter, par le choix des matériaux et leur mise en œuvre, une garantie de stabilité et une bonne intégration paysagère.

b) Sur les limites séparatives

Les clôtures pleines ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 1m20.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne seront autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site (choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines), notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 1,5 place de stationnement par logement.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres devront être aménagés, plantés et entretenus.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone AUa.

ZONE AUa

L'îlot des Molières situé en centre ville est classé en zone AUa.
Il s'agit d'un secteur urbain destiné à être renouvelé, dans la même forme urbaine que le centre ville (zones UA et UAc).
La vocation de la zone est d'accueillir de l'habitat, sous forme de collectifs ou de maisons de ville, ainsi que toutes activités nécessaires et compatibles avec la vie urbaine.

Le renouvellement urbain devra se faire sous forme d'opérations cohérentes avec la restructuration globale de la zone.

Par ailleurs, une partie résiduelle de la zone est concernée par le risque naturel d'inondation (AUa_{in}).

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les constructions à usage industriel
- les entrepôts
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que dans les conditions suivantes :
- elles doivent s'inscrire dans une opération d'ensemble, qui soit compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone ; une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de la totalité de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation
- les voies et réseaux divers nécessaires devront être réalisés, à la charge de l'opérateur, et raccordés aux voies et réseaux publics, au fur et à mesure de leur création.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

2.2 En outre, sont admises dans les conditions du paragraphe 2.1 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement :
  à condition d'être nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et de ne pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les modifications apportées aux installations classées existantes :
  dans les mêmes conditions que l'alinéa précédent
- les aires de stationnement ouvertes au public :
  à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter par leur implantation de gêne pour le voisinage.

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

Les règles applicables sont celles de la zone UA.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables sont celles de la zone UA.

ARTICLE AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

1. Les constructions devront être édifiées dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 5 m maximum en retrait de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie et qu'elles participent à une bonne intégration paysagère.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être exigé que les constructions ou les clôtures établies à l'angle de deux alignements présentent un pan coupé.

2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 pourront être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot.

3. Ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
Les règles du présent article ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles applicables sont celles de la zone UB.

ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles applicables sont celles de la zone UA.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de la zone UA.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles applicables sont celles de la zone UA.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone UA.

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les règles applicables sont celles de la zone UA.

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone AUb.

ZONE AUb

La zone AUb délimitée en continuité de la Cité de l'Epine correspond à un secteur à caractère naturel destiné à être urbanisé sous forme d'opérations cohérentes avec l'aménagement global de la zone, et sous réserve de la réalisation des voies et réseaux divers par l'opérateur.
La vocation de la zone AUb est d'accueillir de l'habitat individuel groupé.

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les constructions à usage industriel
- les entrepôts
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que dans les conditions suivantes :
- elles doivent s'inscrire dans une opération d'ensemble, qui soit compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone ; une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de la totalité de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation
- les voies et réseaux divers nécessaires devront être réalisés, à la charge de l'opérateur, et raccordés aux voies et réseaux publics, au fur et à mesure de leur création.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

2.2 En outre, sont admises dans les conditions du paragraphe 2.1 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement :
  à condition d'être nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et de ne pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les modifications apportées aux installations classées existantes :
  dans les mêmes conditions que l'alinéa précédent
- les aires de stationnement ouvertes au public :
  à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter par leur implantation de gêne pour le voisinage.

ARTICLE AUb 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUb 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

1. Les constructions devront être édifiées dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 5 m maximum en retrait de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie et qu'elles participent à une bonne intégration paysagère.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être exigé que les constructions ou les clôtures établies à l'angle de deux alignements présentent un pan coupé.

2. Piscines non couvertes
Les piscines non couvertes (margelle comprise) devront être édifiées en retrait de 2 m minimum par rapport à l'alignement.

3. Ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
Les règles du présent article ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives, sans excéder les dimensions du bâtiment auxquelles elles s'accoleront le cas échéant.

Dans le cas où la construction est implantée sur une seule limite séparative, un retrait (D) de 3 m minimum devra être respecté par rapport à l'autre limite séparative, et une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq 2D$.

C'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure au double de la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

2. Piscines non couvertes
Les piscines non couvertes (margelle comprise) devront être édifiées en retrait de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

3. Ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique
Les règles du présent article ne s'appliquent pas à ces ouvrages.

ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non règlementé.

ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface construite au sol et la surface du terrain.

Le coefficient maximal d'emprise au sol (C.E.S.) est fixé à 0,30.

ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUb 12 : STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUb 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone AUc.

ZONE AUc

La zone AUc correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés sous forme d'opérations cohérentes avec l'aménagement global de la zone, et sous réserve de la réalisation des voies et réseaux divers par l'opérateur.
La vocation de la zone est d'accueillir de l'habitat individuel.

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les constructions à usage industriel
- les entrepôts
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que dans les conditions suivantes :
- elles doivent s'inscrire dans une opération d'ensemble, qui soit compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone ; une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de la totalité de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation
- les voies et réseaux divers nécessaires devront être réalisés, à la charge de l'opérateur, et raccordés aux voies et réseaux publics, au fur et à mesure de leur création.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

2.2 En outre, sont admises dans les conditions du paragraphe 2.1 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement :
  à condition d'être nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et de ne pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement
- les modifications apportées aux installations classées existantes :
  dans les mêmes conditions que l'alinéa précédent
- les aires de stationnement ouvertes au public :
  à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter par leur implantation de gêne pour le voisinage.

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface construite au sol et la surface du terrain.

Le coefficient maximal d'emprise au sol (C.E.S.) est fixé à 0,30.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les règles applicables sont celles de la zone UC.

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone A.

ZONE A

La zone A couvre les secteurs agricoles de la commune.
Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.
Par ailleurs, une partie de la zone est concernée par le risque naturel d'inondation (A_{in}).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et les installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que celles admises à l'article 2 du présent règlement dans des conditions particulières.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- toutes constructions ou installations, relevant ou non du régime des installations classées pour la protection de l'environnement :
à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements et sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage

- les constructions à usage d'habitation, ainsi que l'aménagement et l'extension des bâtiments à usage d'habitation existants :
à condition qu'ils soient liés et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante

- l'aménagement de bâtiments existants à usage d'activité de tourisme à la ferme (gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges) :
à condition que ces activités soient complémentaires à une exploitation agricole existante

- les installations nécessaires aux activités de camping à la ferme complémentaires à une exploitation agricole :
sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage

- les constructions annexes (dont les piscines) liées aux habitations existantes ou autorisées :
à condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de celles-ci

- les serres, les châssis et les tunnels horticoles

- les tunnels autres qu'horticoles :
à condition que leur surface n'excède pas 500 m²

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE A 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Les accès devront être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules.
La largeur de cet accès sur la voie devra être réduite au strict nécessaire.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

2. Desserte par les voies

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou consommatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou captage sera admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'assainissement non collectif est obligatoire.
La mise en œuvre ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif est soumise à une instruction de dossier (à retirer auprès de la commune) par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).
Cette installation devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif fixées dans l'arrêté du 6 mai 1996 (modifié par les arrêtés du 3 décembre 1996 et du 24 décembre 2003) et son annexe. Elle devra également tenir compte des prescriptions mentionnées dans le document de zonage d'assainissement de la commune établi en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle. Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction (et l'entretien) de dispositifs particuliers de prétraitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants et pour les clôtures, à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives, en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq D$ avec $D \geq 4$ m.

C'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure à la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Cependant, les constructions pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3m50 à l'égout ou à 4 m au faîtage (en cas de mur pignon sur la limite)

- lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder les dimensions.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur totale ne devra pas excéder 9 m.

La hauteur totale des constructions annexes ne devra pas excéder 4 m.

Pour les autres constructions

La hauteur totale ne devra pas excéder 14 m.

Cependant, des hauteurs plus élevées pourront être admises pour des constructions singulières (réservoir, transport de l'énergie électrique, silo, cheminée ...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aménagement des abords des constructions

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de constructions à caractère agricole autorisées dans la zone pourront être subordonnées à l'aménagement d'écrans végétaux ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

2. Aspect extérieur des constructions

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures devra être compatible avec la tenue générale de la zone et les constructions avoisinantes, tout en respectant les principes suivants :
- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitation

a) Toitures et couvertures

En règle générale, les toitures devront être formées de 2 pans.
Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30% minimum et 50% maximum.
Les toitures des volumes adjacents (annexes et additions) devront avoir la même pente que la toiture du bâtiment principal.
Les toitures terrasses sont interdites, sauf les terrasses d'agrément à condition d'être contigües au bâti et qu'elles couvrent le rez-de-chaussée.
Les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge uni.
Toutefois, la réfection et l'extension de bâtiments couverts en ardoise et en zinc sera autorisée avec le même matériau que la couverture existante.

Une partie de la couverture pourra être constituée de capteurs solaires.

b) Façades

En cas de modification et d'aménagement de bâtiments existants, les ouvertures créées devront, en règle générale, respecter l'ordonnancement de la façade et être plus hautes que larges.
Les teintes choisies pour le revêtement des façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie.
Sont interdits :
- les imitations de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres ...
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps.
Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

c) Annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales (façades, toitures …).
Les couvertures en bardage sont interdites, sauf si elles présentent un aspect imitant la tuile.
Pour les constructions annexes implantées en limite séparative, les toitures à un seul pan seront autorisées, à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment édifié en limite séparative sans en excéder les dimensions.
Pour les vérandas, les couvertures en matériau translucide et présentant une bonne tenue dans le temps pourront être autorisées.
Sur des parties annexes et adjacentes aux bâtiments (coursives, escaliers …) et pour les abris de jardin, les couvertures en matériau léger pourront être autorisées dès lors que la charpente ne peut supporter un matériau lourd.

Pour les constructions à usage agricole

a) Toitures et couvertures

Les toitures à 2 pans devront présenter une pente supérieure à 10% et les toitures à un pan, une pente supérieure à 30%.
Les couvertures en bardage métallique sont interdites, sauf celles imitant la tuile de couleur rouge.
Les couvertures en plaques de fibrociment pré-teintées, de couleur rouge, seront autorisées dans un périmètre de 100 m autour d'une exploitation agricole.

Au delà de ce périmètre, les couvertures seront de couleur verte.
Pour les aires d'exercice du bétail, les toitures à un pan d'une pente de 10% seront admises.

Les toitures des équipements publics pourront être réalisées avec des pentes et des matériaux différents pour tenir compte de contraintes techniques spécifiques à la réalisation de ces bâtiments, et à condition que la forme et l'aspect de la toiture proposée ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des lieux.

b) Façades

Les façades en bardage métallique ne sont pas autorisées pour l'ensemble du bâtiment : au moins 30% des façades (en surface) devront être réalisées en bois ; si le bâtiment abrite des animaux, le bardage perforé est autorisé dans la limite de 50% de la surface des façades.

Pour les clôtures

Les clôtures seront le moins visible possible, et constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.
La hauteur totale n'excèdera pas 1m20 y compris le mur bahut. Ce dernier devra être d'une hauteur inférieure à 0m50. Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.
Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les hauteurs absolues ne pouvant pas excéder respectivement 1m70 et 1 m.
Des clôtures plus élevées ou pleines ne seront autorisées que si elles s'intègrent dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions prévues.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces libres devront être aménagés, plantés et entretenus.
La création d'écrans végétaux pourra être imposée afin de masquer les constructions ou installations à fort impact paysager.

Des prescriptions d'aménagement pourront être imposées dans la zone consacrée à l'installation d'un assainissement non collectif (concernant l'imperméabilisation, le stockage, le passage de véhicules, les plantations …).

Rappel
Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : ce 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.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone N.

ZONE N

La zone N couvre principalement les coteaux nord et sud de la commune, à dominante boisée ; elle englobe des hameaux et du bâti isolé.
Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages et plus généralement de son caractère naturel. Seule l'adaptation du bâti existant est admise.
La zone N comprend :

- un secteur Nj, qui correspond à des ensembles de jardins familiaux,

- un secteur NL situé dans la Zone d'Aménagement Concerté de Montrambert-Pigeot et qui est destiné à des activités de loisirs et de détente.

Par ailleurs, plusieurs secteurs sont concernés par le risque naturel d'inondation (N_{in}, Nj_{in}, NL_{in}).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des sites, des milieux et des paysages
- les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat de production
- les constructions à usage agricole, sauf celles admises à l'article 2 du présent règlement dans des conditions particulières
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements dans les conditions particulières fixées à l'article 2 du présent règlement
- les constructions à usage d'entrepôt ou à usage commercial, sauf celles nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements dans les conditions particulières fixées à l'article 2 du présent règlement
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public dans les conditions particulières fixées à l'article 2 du présent règlement
- les dépôts de véhicules
- l'exploitation de carrières
- les abris pour animaux dans le secteur Nj
- toutes autres occupations et utilisations du sol non admises à l'article 2 du présent règlement dans des conditions particulières.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sont admis sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage :

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (notamment les cimetières en zone N)

- les aires de stationnement ouvertes au public

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

Dans la zone N, sont admis sous conditions :

- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants destinés à un usage d'habitation aux conditions suivantes :
que le clos et le couvert soient assurés,
que la surface totale avant travaux soit supérieure à 40 m² de surface hors œuvre brute,
que la surface totale après travaux n'excède pas 280 m² de surface hors œuvre nette,
de ne créer qu'un seul logement ou de ne pas créer de logement supplémentaire

- les constructions annexes (dont les piscines) liées aux habitations existantes ou autorisées aux conditions suivantes :
qu'elles soient situées à proximité immédiate de celles-ci
que leur surface n'excède pas 40 m² de surface hors œuvre brute

- les abris de jardin :
à condition que leur surface n'excède pas 15 m², que la plus grande dimension n'excède pas 4 m, et que la hauteur n'excède pas 3 m

- les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole :
à condition que leur surface n'excède pas 20 m².

Dans le secteur Nj, sont admis sous conditions :

- les abris de jardin :
à condition que leur surface n'excède pas 5 m²

- les châssis et tunnels horticoles :
à condition que leur hauteur n'excède pas 0m50

- les constructions et installations collectives nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux et à leur animation sociale :
sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage.

Dans le secteur NL, sont admis sous conditions :

- les constructions et installations à usage de loisirs :
sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage

- les abris de jardin :
à condition que leur surface n'excède pas 5 m²

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement du parc d'activités économiques de Montrambert-Pigeot :
sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage.

ARTICLE N 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne pourra prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Les accès devront être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des personnes et des biens.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès pour véhicules.
La largeur de cet accès sur la voie devra être réduite au strict nécessaire.

Les accès devront respecter les écoulements des eaux de la voie, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

2. Desserte par les voies

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou consommatrice d'eau potable devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Le raccordement sera à la charge du propriétaire.
Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé (disconnecteur).

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou captage sera admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

a) Eaux usées

L'assainissement non collectif est obligatoire.
La mise en œuvre ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif est soumise à une instruction de dossier (à retirer auprès de la commune) par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).
Cette installation devra être conforme aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif fixées dans l'arrêté du 6 mai 1996 (modifié par les arrêtés du 3 décembre 1996 et du 24 décembre 2003) et son annexe. Elle devra également tenir compte des prescriptions mentionnées dans le document de zonage d'assainissement de la commune établi en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle. Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction (et l'entretien) de dispositifs particuliers de prétraitement tels que désableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants et pour les clôtures, à condition que ces implantations ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il pourra être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans le carrefour ou permettre son aménagement ultérieur.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum des limites séparatives, en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie : $H \leq D$ avec $D \geq 4$ m.

C'est-à-dire que la différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être inférieure à la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Cependant, les constructions pourront s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la construction a une hauteur inférieure ou égale à 3m50 à l'égout ou à 4 m au faîtage (en cas de mur pignon sur la limite)

- lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder les dimensions.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans la zone N et le secteur NL

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 9 m.

La hauteur totale des constructions annexes ne devra pas excéder 4 m.

Cependant, des hauteurs plus élevées pourront être admises pour des constructions singulières (réservoir, transport de l'énergie électrique, silo, cheminée …) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Dans le secteur Nj

La hauteur totale sera limitée à :
- 3 m pour les abris de jardin
- 0m50 pour les châssis ou tunnels horticoles
- 4 m pour les installations et constructions à usage collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aménagement des abords des constructions

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'extension d'installations ou de constructions à caractère agricole autorisées dans la zone pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans végétaux ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

2. Aspect extérieur des constructions

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures devra être compatible avec la tenue générale de la zone et les constructions avoisinantes, tout en respectant les principes suivants :
- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- intégration dans le site
- harmonie des couleurs.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Dans la zone N et le secteur NL

a) Toitures et couvertures

En règle générale, les toitures devront être formées de 2 pans.
Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 30% minimum et 50% maximum.
Les toitures des volumes adjacents (annexes et additions) devront avoir la même pente que la toiture du bâtiment principal.
Les toitures terrasses sont interdites, sauf les terrasses d'agrément à condition d'être contigües au bâti et qu'elles couvrent le rez-de-chaussée.
Les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge uni.
Toutefois, la réfection et l'extension de bâtiments couverts en ardoise et en zinc sera autorisée avec le même matériau que la couverture existante.

Une partie de la couverture pourra être constituée de capteurs solaires.

Les toitures des équipements publics pourront être réalisées avec des pentes et des matériaux différents pour tenir compte de contraintes techniques spécifiques à la réalisation de ces bâtiments, et à condition que la forme et l'aspect de la toiture proposée ne porte pas atteinte à la qualité paysagère des lieux.

b) Façades

En cas de modification et d'aménagement de bâtiments existants, les ouvertures créées devront, en règle générale, respecter l'ordonnancement de la façade et être plus hautes que larges.
Les teintes choisies pour le revêtement des façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie.
Sont interdits :
- les imitations de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres ...
- les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps.
Les briques creuses et les agglomérés devront être obligatoirement enduits.

c) Annexes

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales (façades, toitures …).
Les couvertures en bardage sont interdites, sauf si elles présentent un aspect imitant la tuile.
Pour les constructions annexes implantées en limite séparative, les toitures à un seul pan seront autorisées, à condition que la construction projetée jouxte un bâtiment édifié en limite séparative sans en excéder les dimensions.

Pour les vérandas, les couvertures en matériau translucide et présentant une bonne tenue dans le temps pourront être autorisées.
Sur des parties annexes et adjacentes aux bâtiments (coursives, escaliers …) et pour les abris de jardin, les couvertures en matériau léger pourront être autorisées dès lors que la charpente ne peut supporter un matériau lourd.

d) Clôtures

Les clôtures seront le moins visible possible, et constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.
La hauteur totale n'excèdera pas 1m20 y compris le mur bahut. Ce dernier devra être d'une hauteur inférieure à 0m50. Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.
Des clôtures plus élevées ou pleines seront autorisées dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes et à condition qu'elles s'intègrent dans le site.

Dans le secteur Nj

Les jardins devront être aménagés et entretenus de manière à ce que la zone offre un aspect propre et une image agréable.

a) Abris de jardin
L'aspect des abris de jardin devra être compatible avec l'environnement. Les matériaux utilisés devront être uniformes pour une même construction et, dans la mesure du possible, pour tout un même secteur.
Les seuls matériaux admis seront :
- pour les façades : le bois teinté naturel
- pour les toitures : plaques métalliques imitant la tuile.
Les abris devront présenter une certaine uniformité par leur forme et leur volume.

b) Eléments de soutènement
Les seuls matériaux admis seront le bois et les plaques en fibrociment teintées avec des couleurs neutres.

c) Clôture extérieure
La clôture extérieure devra représenter une limite claire par rapport à l'extérieur, tout en assurant une bonne insertion paysagère de l'ensemble.
La clôture extérieure devra être uniforme. La hauteur maximum sera limitée à 1m50.
Elle pourra être constituée d'une haie, d'éléments en bois ou à défaut d'un grillage léger.
Les matériaux de récupération sont interdits.

d) Clôtures internes
Les clôtures internes ne sont pas obligatoires. Elles seront limitées à une hauteur de 1m maximum et constituées en matériaux légers, masqués par la végétation.
Les matériaux de récupération sont interdits.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions prévues.
Dans le secteur Nj, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 5 jardins.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces libres devront être aménagés, plantés et entretenus.
La création d'écrans végétaux pourra être imposée afin de masquer les constructions ou installations à fort impact paysager.

Des prescriptions d'aménagement pourront être imposées dans la zone consacrée à l'installation d'un assainissement non collectif (concernant l'imperméabilisation, le stockage, le passage de véhicules, les plantations …).

Rappel
Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : ce 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.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 : Définitions

Annexe 2 : Fiches des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

ANNEXE 1 : Définitions

Définition de l'exploitation agricole

L'exploitation doit être d'une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le Département de la Loire.
Si l'exploitation agricole 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 3 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité

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

ANNEXE 2

Fiches des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



0 20 m

EXTRAIT CADASTRAL

Parcelles : AX458 + AX733 Le Palétuvier

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE

Proposition de classement au titre de l'article L151-19 du CDU

Service Urbanisme
09/12/2020

Le Chambon-Feugerolles



0 20 m

EXTRAIT CADASTRAL

Parcelle : AS106

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE

Proposition de classement au titre de l'article L151-19 du CDU

Service Urbanisme
09/12/2020



0 20 m

EXTRAIT CADASTRAL

Parcelle : AS88

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE

Proposition de classement au titre de l'article L151-19 du CDU

Service Urbanisme
09/12/2020



0 20 m

EXTRAIT CADASTRAL

Parcelle : AP143

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE

Proposition de classement au titre de l'article L151-19 du CDU

Service Urbanisme
09/12/2020

Le Chambon-Feugerolles



0 50 m

EXTRAIT CADASTRAL

Parcelle : AK640 Chapellle de la Sauvanière

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE

Proposition de classement au titre de l'article L151-19 du CDU

Service Urbanisme
15/12/2020

Le Chambon-Feugerolles