

Plan Local d'urbanisme



1

Délibérations du Conseil Municipal

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA
ZONES UB-UBz
ZONES UC-UCz
ZONE UCv
ZONE UD
ZONES UF
ZONES UL-ULz

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU
ZONE AUG
ZONE AUb
ZONES AUc-AUc1
ZONES AUf-AUfb
ZONE AUL

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES N-Nj-Nz-Njz-Np

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 de FIRMINY, y compris les parties du territoire couvertes par la Zone d'Aménagement Concerté du Pinay créée par délibération du Conseil Municipal le 18 décembre 1989.

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. à 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 découvertes 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 PLU 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 précâblage 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.

* ZONE UA

La zone UA couvre le centre ville de la commune et le secteur de la rue de la République. Le bâti est en général édifié à l'alignement et en ordre continu.

Elle 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.

* ZONES UB-UBz

La zone UB est une zone péri-centrale qui englobe notamment les grands ensembles d'habitat collectif. Le bâti est édifié en règle générale en ordre discontinu et en retrait des voies.

Elle 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.

Elle comprend un secteur UBz correspondant au quartier de Firminy Vert, couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

* ZONES UC-UCz

La zone UC correspond à des secteurs à dominante d'habitat individuel, de densité moyenne à faible. Le bâti est édifié en règle générale en ordre discontinu et en retrait des voies.

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

Elle comprend un secteur UCz correspondant au quartier des Noyers, couvert par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Firminy Vert.

* ZONE UCv

La zone UCv est destinée à l'implantation d'aire d'accueil pour les gens du voyage.

* ZONE UD

La zone UD couvre les 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.

* ZONES UF

La zone UF est destinée à accueillir des activités économiques.

Elle est divisée en 4 secteurs :

- le secteur UFa est destiné aux activités de production (industrie, artisanat) et aux entrepôts
- le secteur UFb est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, d'entrepôts ; il couvre une partie de la Zone d'Aménagement Concerté du Pinay
- le secteur UFc est destiné aux activités commerciales, de services et de bureaux
- le secteur UFd est destiné aux activités artisanales, de services et de bureaux.

* ZONES UL-ULz

La zone UL est une zone destinée aux équipements sportifs, de loisirs, culturels et d'enseignement (Firmament, La Barge, Soleil, Bruneaux, Centre Civique).

Elle comprend un secteur ULz correspondant au Centre Civique et à l'Eglise Saint-Pierre, couvert par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Firminy Vert.

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.

Les voies et les réseaux n'ont pas aujourd'hui 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.

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

* ZONE AUG

La zone AUG correspond à un secteur destiné à une urbanisation future à vocation d'activités, dans lequel les voies et les réseaux n'ont pas aujourd'hui une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUG est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

* ZONE AUb

La zone AUb est une zone à vocation mixte, 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.

Elle correspond à des secteurs de renouvellement urbain (Layat, Bas Mas, Abattoirs) destinés à être ré-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.

*** ZONES AUc-AUc1**

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

Elle correspond :

- soit à des secteurs à caractère naturel (Chazeau, Côte Chard, Grillet) 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
- soit à des secteurs de renouvellement urbain (rues Sauzée / Pépier) destinés à être réurbanisés 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.

Pour les secteurs de Chazeau et de Côte Chard, les opérations devront en outre respecter les orientations d'aménagement qui sont définies dans le PLU.

La zone comprend un sous-secteur AUc1 (Côte Chard) pour lequel les conditions d'urbanisation sont différentes.

*** ZONES AUf-AUfb**

La zone AUf est destinée à accueillir des activités économiques ou liées aux déplacements.

Elle correspond à des secteurs 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.

Elle comprend :

- un secteur AUfb, ayant la même vocation que la zone UFb (activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, d'entrepôts) et qui est situé dans la Zone d'Aménagement Concerté du Pinay
- un secteur AUf, correspondant au pôle d'échanges multimodal de la gare de Firminy.

*** ZONE AUL**

La vocation de la zone AUL située à Chazeau est d'accueillir des équipements sportifs, de loisirs, culturels, d'enseignement, et des équipements collectifs de proximité.

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée 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.

C/ LA ZONE AGRICOLE

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 ; 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.

Elle comprend :

- un secteur Nj, qui correspond à des ensembles de jardins familiaux
- un secteur Nz (Bois des Bruneaux), compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de Firminy Vert
- un secteur Njz, destiné aux jardins familiaux et situé dans la ZPPAUP
- un secteur Np autour du barrage de l'Echapre.

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'Equipeement, 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 RD88, RD3, RD500, RD500-1, RD3-5, 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, de la RD500, de la RD500-1, de la RD88, de la RD3, de l'avenue de la gare, de la rue Victor Hugo, de la rue Jean Jaurès, du boulevard Saint-Charles, de la rue Verdié, et délimités dans la pièce 9 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.

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 couvre le centre ville de la commune et le secteur de la rue de la République. Le bâti est en général édifié à l'alignement et en ordre continu.

La zone UA 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.

Elle comprend un secteur UA_{in} concerné par les risques naturels d'inondation.

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
- la transformation des rez-de-chaussée en garages dans les rues mentionnées au plan de zonage.

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 piscines aux conditions suivantes :
 - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
 - . une seule piscine est autorisée par propriété
 - . la surface de la piscine est limitée à 50 m² (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture).

ARTICLE UA 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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 charretier. La largeur de cet accès sur la voie doit être réduite au strict nécessaire.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité

- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

Pour les constructions situées à l'alignement, les garages sont autorisés à condition d'avoir une ouverture automatique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

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

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

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 de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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.

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Toutefois, des implantations autres sont possibles :

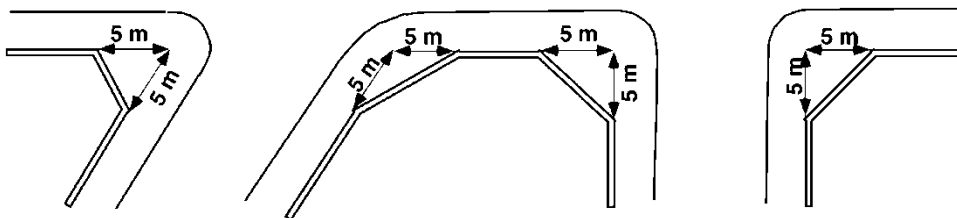
- . lorsqu'il s'agit d'une construction manifeste et singulière par sa destination ou à usage collectif autre qu'habitation, et à condition que l'espace laissé libre par l'implantation en retrait soit traité comme un espace public

- . lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot et à condition que l'espace laissé libre par l'implantation en retrait soit traité comme un espace public

- . lorsque la façade sur rue est supérieure à 18 m, des retraits partiels peuvent être autorisés

- . lorsqu'il s'agit de l'extension de constructions existantes édifiées en retrait 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.

6.3. Afin de dégager la visibilité dans les carrefours, les constructions établies à l'angle de deux alignements doivent s'inscrire à l'intérieur d'un pan coupé défini par le croquis ci-dessous, sur une hauteur de 5 m minimum.



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

7.1. A partir de l'alignement de la voie et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de voie, la construction peut s'implanter :

- . soit d'une limite séparative à l'autre
- . soit sur une seule des limites séparatives latérales, en observant un retrait (D) de 3 m minimum par rapport aux autres limites et en respectant une hauteur relative ainsi définie :
 $H \leq 2D$ avec $D \geq 3$ m minimum.

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m)

7.2. Au-delà de la profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de voie, la construction doit s'implanter en retrait (D) de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative ainsi définie :

$$H \leq 2D \text{ avec } D \geq 3 \text{ m minimum.}$$

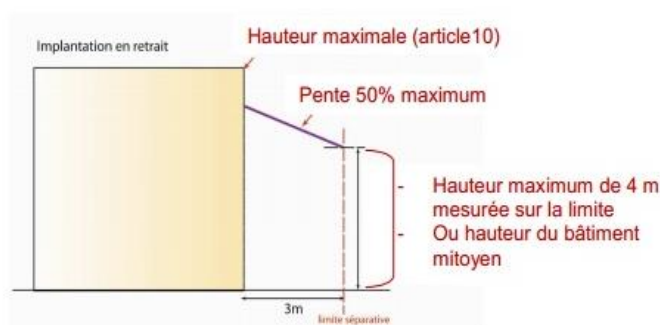
(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m)

Toutefois, la construction peut s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- . lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 3m50 en limite
- . lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur.

7.3. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées dans une bande de 0 à 3 m. à compter de sa limite :

- . Lorsque la hauteur de la construction (hors éléments techniques) s'inscrit dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- . Lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 4m en limite.
- . Lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur
- . À l'intérieur d'un groupe d'habitations comportant des maisons en bande ou jumelées.
S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite séparative.



7.4. Lorsque le projet est une construction à usage collectif autre que l'habitation, les autres implantations sont autorisées.

7.5. Des implantations autres sont possibles lorsque le projet :

- . intéresse un côté complet d'îlot, ou la totalité d'un îlot
- . est une construction manifeste et singulière par sa destination ou à usage collectif autre qu'habitation.

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

La construction doit être édifée :

- soit en jouxtant un bâtiment existant
- soit en respectant une distance de 4 m minimum par rapport aux bâtiments existant sur la même propriété.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

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

10.1. Hauteur absolue

La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 17 mètres.

10.2. Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé :

$$H \leq L, (L) \text{ étant la largeur de la voie.}$$

Lorsque la construction est édifée à l'angle de 2 voies d'inégale largeur, 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 10 mètres.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

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

a) Règles générales

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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.

b) Toitures et couvertures

- Les toitures existantes avec brisis doivent être refaites à l'identique.
- Lorsque la toiture présente une pente, elle doit être comprise entre 30% minimum et 50% maximum.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge uni. Cependant, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, d'autres types de toitures et de couvertures peuvent être autorisés. L'obligation de couverture en tuile ne s'applique pas pour les piscines et vérandas.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Façades

Les ouvertures doivent être ordonnancées sur la façade.

Les teintes choisies pour les façades doivent être en conformité avec la palette déposée en mairie le cas échéant.

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 bardages métalliques en façade sur rue.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

c) Annexes et extensions

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

d) Clôtures

Le long des voies :

Les clôtures seront constituées par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m20 de hauteur, éventuellement surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m70. Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture. La clôture peut être doublée d'une haie végétale. Le grillage sur rue est interdit.

Sur les limites séparatives :

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

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
1,5 place de stationnement par logement
(en cas de réhabilitation du bâti existant et en cas de déconstruction/reconstruction, cette règle pourra être modulée à la baisse)
- pour les constructions à usage commercial, de services, de bureaux :
une superficie au moins égale à 60% de la surface plancher de l'établissement
- pour les hôtels et les restaurants :
1 place de stationnement par chambre,
1 place pour 10 m² de salle
- pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré :
2 places de stationnement par classe
- pour les établissements d'enseignement du 2nd degré :
une superficie au moins égale à 12% de la surface plancher de l'établissement
- pour les autres constructions :
le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain voisin situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

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 est une zone péri-centrale qui englobe notamment les grands ensembles d'habitat collectif. Le bâti est édifié en règle générale en ordre discontinu et en retrait des voies.

La zone UB 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 UB comprend un secteur UB_z correspondant au quartier de Firminy Vert, couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Elle comprend également un secteur UB_{in} concerné par les risques naturels d'inondation.

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
- la transformation des rez-de-chaussée en garages dans les rues mentionnées au plan de zonage.

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 piscines aux conditions suivantes :
 - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
 - . une seule piscine est autorisée par propriété
 - . la surface de la piscine est limitée à 50 m² (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture).

ARTICLE UB 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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 charretier. La largeur de cet accès sur la voie doit être réduite au strict nécessaire.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité

- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

Pour les constructions situées à l'alignement, les garages sont autorisés à condition d'avoir une ouverture automatique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

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

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

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 de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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.

6.1. Dans le secteur UBz

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

6.2. Dans le reste de la zone

6.2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, sauf dans les cas suivants (6.2.2 et 6.2.3).

6.2.2. Cas de l'îlot délimité par le boulevard Saint-Charles et les rues Victor Hugo, des bains et Trémollet

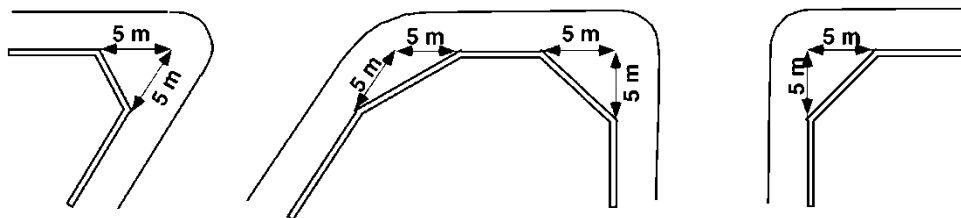
Afin de permettre une recomposition harmonieuse de l'îlot, le retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement pourra être modulé à la baisse.

6.2.3. La construction à l'alignement de la voie pourra être autorisée lorsque le projet se situe dans un ensemble de bâtiments déjà édifiés à l'alignement.

6.2.4. Clôtures et visibilité dans les carrefours

Les clôtures peuvent être 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.



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

7.1. Dans le secteur UBz

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

7.2. Dans le reste de la zone

7.2.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 3 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m)

ou $H \leq 2D$ avec $D \geq 3 \text{ m minimum}$, si le pignon de la construction est aveugle

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment si le pignon de la construction est aveugle, sans toutefois être inférieure à 3 m)

7.3. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées dans une bande de 0 à 3 m. à compter de sa limite :

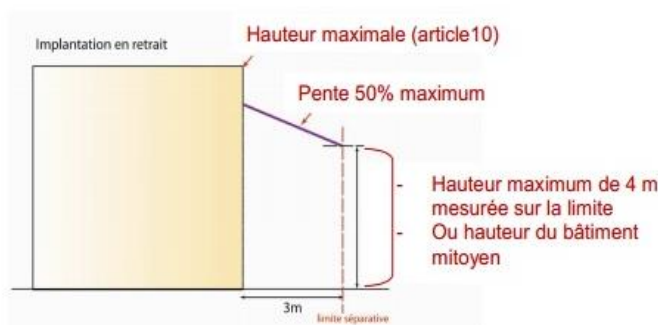
. Lorsque la hauteur de la construction (hors éléments techniques) s'inscrit dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

. Lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 4m en limite.

. Lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur

. À l'intérieur d'un groupe d'habitations comportant des maisons en bande ou jumelées.

S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite séparative.



7.4. Lorsque le projet est une construction à usage collectif autre que l'habitation, les autres implantations sont autorisées.

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

8.1. Dans le secteur UBz

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

8.2. Dans le reste de la zone

La construction doit être édifiée :

- soit en jouxtant un bâtiment existant
- soit en respectant une distance de 4 m minimum par rapport aux bâtiments existant sur la même propriété.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans le secteur UBz

Article non réglementé.

9.2. Dans le reste de la zone

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 UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur UBz

Article non réglementé dans le PLU : se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

10.2. Dans le reste de la zone

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

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

10.2.1. Hauteur absolue

La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 17 mètres.

10.2.2. Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé :

$H \leq L$, (L) étant la largeur de la voie.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégale largeur, 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 10 mètres.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

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

11.1. Dans le secteur UBz

Article non réglementé dans le PLU : se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

11.2. Dans le reste de la zone

a) Règles générales

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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.

toitures et couvertures

- Les toitures existantes avec brisis doivent être refaites à l'identique.
- Lorsque la toiture présente une pente, elle doit être comprise entre 30% minimum et 50% maximum.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge uni.
Cependant, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, d'autres types de toitures et de couvertures peuvent être autorisés.
L'obligation de couverture en tuile ne s'applique pas pour les piscines et vérandas.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

b) Façades

Les ouvertures doivent être ordonnancées sur la façade.

Les teintes choisies pour les façades doivent être en conformité avec la palette déposée en mairie le cas échéant.

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 bardages métalliques en façade sur rue.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

c) Annexes et extensions

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

d) Clôtures

Le long des voies :

Les clôtures seront constituées par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m20 de hauteur, éventuellement surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m70.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.
La clôture peut être doublée d'une haie végétale.

Le grillage sur rue est interdit.

Sur les limites séparatives :

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

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement
(en cas de réhabilitation du bâti existant et en cas de déconstruction/reconstruction, cette règle pourra être modulée à la baisse)
- pour les constructions à usage commercial, de services, de bureaux :
une superficie au moins égale à 60% de la surface plancher de l'établissement
- pour les hôtels et les restaurants :
1 place de stationnement par chambre,
1 place pour 10 m² de salle
- pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré :
2 places de stationnement par classe
- pour les établissements d'enseignement du 2nd degré :
une superficie au moins égale à 12% de la surface plancher de l'établissement
- pour les autres constructions :
le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction.

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

13.1. Dans le secteur UBz

Article non réglementé dans le PLU : se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

13.2. Dans le reste de la zone

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

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 correspond à des secteurs à dominante d'habitat individuel, de densité moyenne à faible. Le bâti est édifié en règle générale en ordre discontinu et en retrait des voies.

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

Elle comprend un secteur UC_z correspondant au quartier des Noyers, couvert par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Firminy Vert.

Elle comprend également un secteur UC_{in} concerné par les risques naturels d'inondation.

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
- 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, 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 piscines aux conditions suivantes :
 - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
 - . une seule piscine est autorisée par propriété
 - . la surface de la piscine est limitée à 50 m² (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture).

En outre, dans le secteur UC_z :

- les extensions du bâti existant sont autorisées, à condition :
 - . de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol
 - . de se faire en contiguïté du bâti existant
 - . d'être intégrées à la pente
- les reconstructions sont autorisées, à condition de se faire dans l'emprise au sol du bâtiment démolie augmentée le cas échéant de 50 m² au maximum.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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.

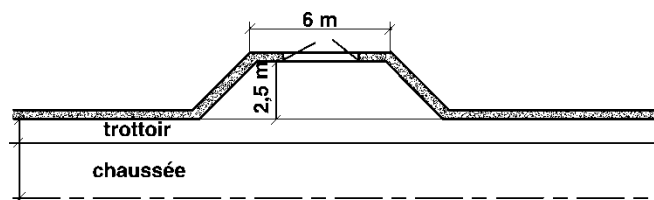
Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier. La largeur de cet accès sur la voie doit être réduite au strict nécessaire.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité
- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

Pour les constructions situées à l'alignement, les garages sont autorisés à condition d'avoir une ouverture automatique.

Pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure d'une superficie minimale de 2,5 m x 6 m.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

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

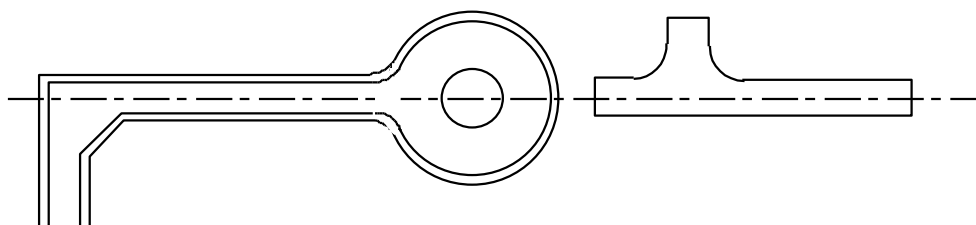
3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour les voies à créer, la plate-forme sera au minimum de 6 m.

SCHEMA 1

SCHEMA 2



ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle : pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales des toitures pourront être stockées au moyen d'un système de récupération qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 0,02 m³ minimum par m² de toiture.

Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

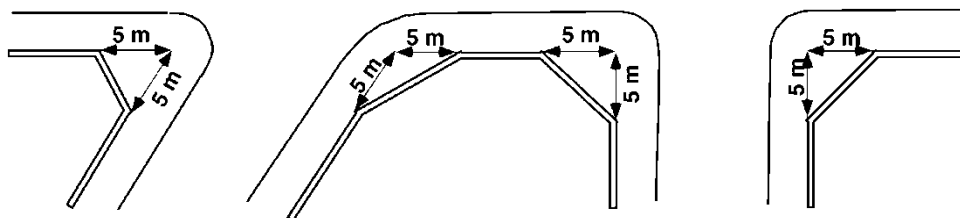
Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

6.1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement à condition que l'espace libre laissé par le retrait soit traité et entretenu.

6.2. Clôtures et visibilité dans les carrefours

Les clôtures peuvent être 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.



6.3. Cas particulier des constructions édifiées en bordure de la future déviation de la RD500

Les constructions doivent être implantées en retrait de :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la future infrastructure lorsqu'elles sont destinées à l'habitation
- 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la future infrastructure lorsqu'elles sont à usage autre que l'habitation.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 3 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m)

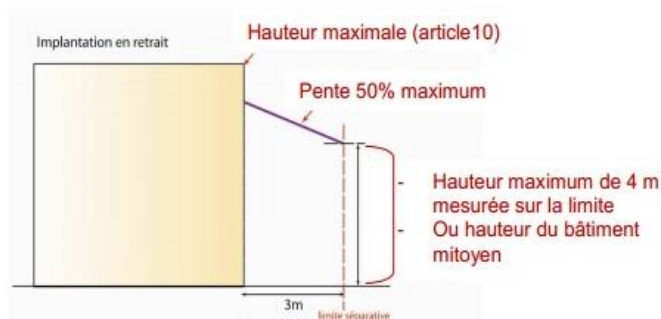
ou $H \leq 2D$ avec $D \geq 3 \text{ m minimum}$, si le pignon de la construction est aveugle

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment si le pignon de la construction est aveugle, sans toutefois être inférieure à 3 m)

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées dans une bande de 0 à 3 m. à compter de sa limite :

- . Lorsque la hauteur de la construction (hors éléments techniques) s'inscrit dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- . Lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 4m en limite.
- . Lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur
- . À l'intérieur d'un groupe d'habitations comportant des maisons en bande ou jumelées.

S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de



la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite séparative.

7.3. Lorsque le projet est une construction à usage collectif autre que l'habitation, les autres implantations sont autorisées.

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

8.1. Dans le secteur UCz

Article non réglementé.

8.2. Dans le reste de la zone

La construction doit être édifiée :

- soit en jouxtant un bâtiment existant
- soit en respectant une distance de 4 m minimum par rapport aux bâtiments existant sur la même propriété.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans le secteur UCz

Article non réglementé.

9.2. Dans le reste de la zone

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 0,40.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur UCz

Article non réglementé dans le PLU : se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

10.2. Dans le reste de la zone

10.2.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2.2.

La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur absolue des constructions annexes ne doit pas excéder 3m50.

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

11.1. Dans le secteur UCz

Article non réglementé dans le PLU : se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

11.2. Dans le reste de la zone

a) Règles générales

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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 mouvements de terrain sont limités à 1m50 de hauteur (qu'il s'agisse d'exhaussement ou d'affouillement).

b) Toitures et couvertures

- Les toitures existantes avec brisis doivent être refaites à l'identique.

- Lorsque la toiture présente une pente, elle doit être comprise entre 30% minimum et 50% maximum.

- Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge uni.

Cependant, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, d'autres types de toitures et de couvertures peuvent être autorisés.

L'obligation de couverture en tuile ne s'applique pas pour les piscines et vérandas.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

c) Façades

Les ouvertures doivent être ordonnancées sur la façade.

Les teintes choisies pour les façades doivent être en conformité avec la palette déposée en mairie le cas échéant.

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 bardages métalliques en façade sur rue.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

d) Annexes et extensions

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

e) Clôtures

Le long des voies :

Les clôtures seront constituées par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m20 de hauteur, éventuellement surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m70.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

La clôture peut être doublée d'une haie végétale.

Le grillage sur rue est interdit.

Sur les limites séparatives :

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

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement

De plus, pour les groupes d'habitations, il sera exigé une place de stationnement par logement sur le domaine commun de l'opération.

- pour les constructions à usage commercial, de services, de bureaux :

une superficie au moins égale à 60% de la surface plancher de l'établissement

- pour les hôtels et les restaurants :

1 place de stationnement par chambre,

1 place pour 10 m² de salle

- pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré :

2 places de stationnement par classe

- pour les établissements d'enseignement du 2nd degré :

une superficie au moins égale à 12% de la surface plancher de l'établissement

- pour les autres constructions :

le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction.

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

13.1. Dans le secteur UCz

Article non réglementé dans le PLU : se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

13.2. Dans le reste de la zone

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

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 UCv.

ZONE UCv

La zone UCv est destinée à l'implantation d'aire d'accueil pour les gens du voyage.

ARTICLE UCv 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles admises à l'article 2 du présent règlement dans des conditions particulières.

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires à une aire d'accueil pour les gens du voyage, sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage
- le stationnement des caravanes
- 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, à condition qu'ils soient limités à 1m50 de hauteur ou de profondeur.

ARTICLE UCv 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UCv 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

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 de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UCv 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

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

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

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 4 m à l'égout de toiture.

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

Article non réglementé.

ARTICLE UCv 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UCv 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2.

La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 5 mètres.

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

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

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

ARTICLE UCv 12 : STATIONNEMENT

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

ARTICLE UCv 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 les hameaux de la commune, autour desquels des extensions urbaines sont possibles, avec une faible densité de construction et pour un usage d'habitation principalement.

La zone UD relève de l'assainissement non collectif.

Elle comprend un secteur UD_{in} concerné par les risques naturels d'inondation.

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 à usage industriel
- 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.

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition de ne pas dépasser 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette
- l'aménagement du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . de ne pas créer plus de 2 logements
- l'extension du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . la Surface Hors Œuvre Nette totale après travaux soit inférieure ou égale à 200 m²
 - . de ne pas créer plus de 2 logements
- les constructions annexes liées aux habitations existantes ou autorisées, à condition : qu'elles soient situées à moins de 50 m de celles-ci, limitées à une par propriété et à 25 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- les piscines liées aux habitations existantes ou autorisées, aux conditions suivantes :
 - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
 - . une seule piscine est autorisée par propriété
 - . la surface de la piscine est limitée à 50 m² (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture)
- les abris de jardin liés aux habitations existantes ou autorisées, à condition : qu'ils soient limités à 10 m² de Surface Hors Œuvre Brute

- 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

3.1. 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 doivent 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.

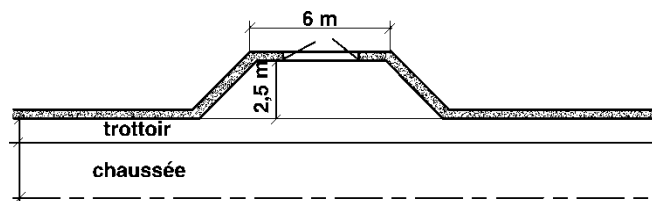
Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité
- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

Pour les constructions situées à l'alignement, les garages sont autorisés à condition d'avoir une ouverture automatique.

Pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure d'une superficie minimale de 2,5 m x 6 m.

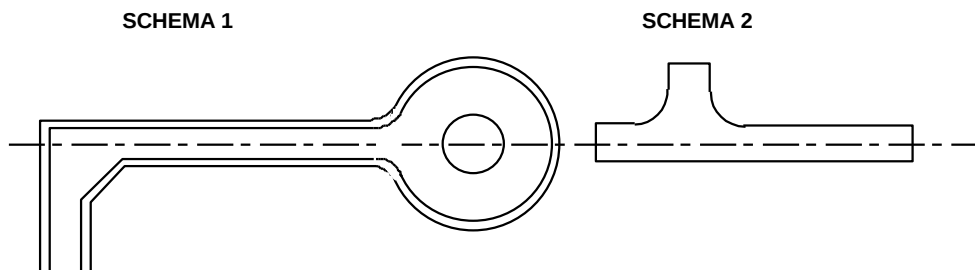


Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

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

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées au moyen d'un système d'assainissement individuel. Il 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. Il 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.

b) Eaux pluviales

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

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle : pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales des toitures pourront être stockées au moyen d'un système de récupération qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 0,02 m³ minimum par m² de toiture.

Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 1 000 m².

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.

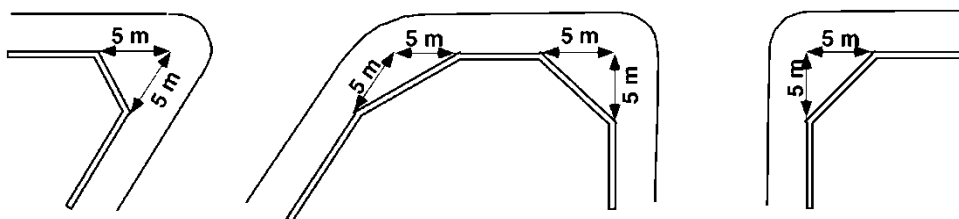
6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Toutefois, l'extension des constructions existantes en rapprochement de la voie peut être autorisée à condition d'être limitée à 15 m² de Surface Hors Œuvre Nette et de ne pas gêner la visibilité.

6.3. Clôtures et visibilité dans les carrefours

Les clôtures peuvent être 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.



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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 4 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m)

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- . lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 3m50 en limite
- . lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur.

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

La construction doit être édifée :

- soit en jouxtant un bâtiment existant
- soit en respectant une distance de 4 m minimum par rapport aux bâtiments existant sur la même propriété.

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.) est fixé à 0,30.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur absolue des constructions annexes ne doit pas excéder 3m50.

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

a) Règles générales

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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 mouvements de terrain sont limités à 1m50 de hauteur (qu'il s'agisse d'exhaussement ou d'affouillement).

b) Toitures et couvertures

- Les toitures existantes avec brisis doivent être refaites à l'identique.

- Lorsque la toiture présente une pente, elle doit être comprise entre 30% minimum et 50% maximum.

- Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge uni.
Cependant, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, d'autres types de toitures et de couvertures peuvent être autorisés.
L'obligation de couverture en tuile ne s'applique pas pour les piscines et vérandas.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

c) Façades

Les ouvertures doivent être ordonnancées sur la façade.

Les teintes choisies pour les façades doivent être en conformité avec la palette déposée en mairie le cas échéant.

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 bardages métalliques en façade sur rue.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

d) Annexes et extensions

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

e) Clôtures

Le long des voies :

Les clôtures seront constituées par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m20 de hauteur, éventuellement surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m70.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

La clôture peut être doublée d'une haie végétale.

Le grillage sur rue est interdit.

Sur les limites séparatives :

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

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

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

De plus, pour les groupes d'habitations, il sera exigé une place de stationnement par logement sur le domaine commun de l'opération.

- pour les constructions à usage commercial, de services, de bureaux :
une superficie au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement

- pour les autres constructions :
le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

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

La zone UF est destinée à accueillir des activités économiques.

Elle est divisée en 4 secteurs :

- le secteur UFa est destiné aux activités de production (industrie, artisanat) et aux entrepôts
- le secteur UFc est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, d'entrepôts ; il couvre une partie de la Zone d'Aménagement Concerté du Pinay
- le secteur UFc est destiné aux activités commerciales, de services et de bureaux
- le secteur UFd est destiné aux activités artisanales, de services et de bureaux.

Elle comprend des secteurs à indice « in » concernés par les risques naturels d'inondation.

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles admises dans des conditions particulières à l'article 2 du présent règlement
- les terrains de camping ou de caravane, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les constructions à usage agricole
- l'exploitation de carrières ;

en outre :

- dans le secteur UFa : les constructions à usage de commerce et de services
- dans le secteur UFc : les constructions à usage d'industrie, d'artisanat de production, et les entrepôts
- dans le secteur UFd : les constructions à usage d'industrie et de commerce.

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - . d'une part, 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 et services généraux de la zone
 - . d'autre part, que la surface de plancher Hors Œuvre Nette destinée à l'activité soit au moins égale à 3 fois la surface de plancher Hors Œuvre Nette destinée à l'habitation
- les parcs de stationnement, sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage
- les constructions annexes liées aux habitations existantes ou autorisées, à condition :
 - qu'elles soient situées à moins de 50 m de celles-ci, limitées à une par propriété et à 25 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- l'aménagement et l'extension de bâtiments d'habitation non liés aux activités présentes ou autorisées dans la zone, à condition qu'il ne s'agisse pas de création de logement supplémentaire

- l'aménagement et l'extension de bâtiments abritant une activité non autorisée dans la zone, à condition que le bâtiment et l'activité existent à la date d'approbation du PLU.

- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dont la nouvelle destination relève de l'habitat est possible à condition :

- Que les locaux concernés ne soient plus en mesure d'accueillir une activité conforme au zonage UFd en raison des normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite applicables au 01/01/2015
- Que les locaux concernés jouxtent une zone d'habitat existante
- Que des mesures techniques adaptées aux nuisances des sites périphériques soient mises en œuvre afin de permettre une occupation normale des logements.

ARTICLE UF 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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 charretier. La largeur de cet accès sur la voie doit être réduite au strict nécessaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité
- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

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

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle : pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales des toitures pourront être stockées au moyen d'un système de récupération qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 0,02 m³ minimum par m² de toiture.

Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

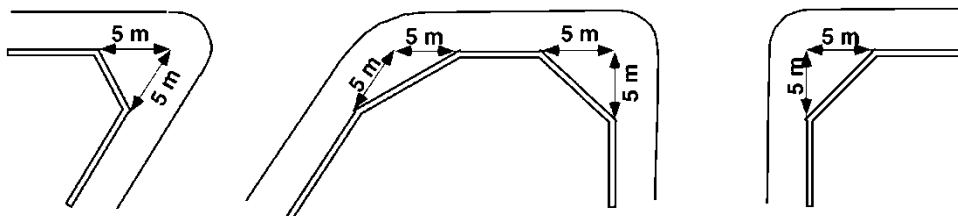
Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Toutefois, dans le cas où il existe des constructions à l'alignement, l'extension à l'alignement est autorisée à condition que le projet n'apporte pas de gêne à la circulation.

6.3. Un retrait supérieur peut être imposé :

- en cas de constructions abritant des activités présentant des risques ou nuisances exceptionnels
- à l'angle de 2 voies, pour dégager la visibilité dans les carrefours.



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

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait (D) de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie :

$$H \leq 2D \text{ avec } D \geq 5 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m)

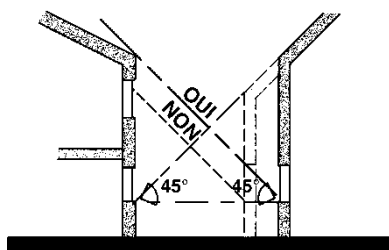
Des plantations seront imposées sur les limites séparatives.

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans le cas suivant :

. lorsque la construction ne jouxte pas d'habitation et que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou les bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.



Une distance plus importante peut être demandée lorsque l'activité jouxte une habitation.

Des plantations seront imposées entre les bâtiments d'activité et d'habitation le cas échéant.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 20 mètres.

Toutefois, une hauteur plus élevée peut être autorisée pour les constructions singulières dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux procédés de fabrication.

10.3. Hauteur relative

Dans le cas où les constructions sont implantées le long d'une voie face à des habitations situées dans une zone autre que UF, leur hauteur ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement qui sépare ces constructions de l'alignement opposé.

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

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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 panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Les teintes choisies pour les façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie le cas échéant.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives ou des grilles de couleur neutre comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 1m20. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1m70.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs étant des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pourront pas excéder respectivement 1m70 et 2m20.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être imposées lorsqu'elles répondent à des impératifs de sécurité ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 2 emplois
- ainsi que les surfaces nécessaires pour le stationnement et les manœuvres des véhicules de livraison, de transport et des visiteurs.

Les manœuvres d'entrée, chargement et déchargement des véhicules doivent s'effectuer en dehors des voies publiques.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige.

Les dépôts de matériaux devront être entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 mètres.

Des plantations devront être réalisées sur les limites séparatives, lorsque la construction jouxte une zone d'habitation.

Un plan de l'aménagement des surfaces libres 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

La zone UL est une zone destinée aux équipements sportifs, de loisirs, culturels et d'enseignement (Firmament, La Barge, Soleil, Bruneaux, Centre Civique).

Elle comprend un secteur ULz correspondant au Centre Civique et à l'Eglise Saint-Pierre, couvert par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Firminy Vert.

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et de commerce
- les constructions à usage d'habitation sauf celles admises dans des conditions particulières 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 constructions à usage agricole
- l'exploitation de carrières.

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

Sont admis sous conditions :

- 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
- les parcs de stationnement :
sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage.

ARTICLE UL 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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 charretier. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

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 de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE UL 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.

6.1. Dans le secteur ULz

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

6.2. Dans le reste de la zone

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

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

7.1. Dans le secteur ULz

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

7.2. Dans le reste de la zone

7.2.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 4 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m)

7.2.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- . lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 3m50 au faîtage
- . lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur.

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

8.1. Dans le secteur ULz

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

8.2. Dans le reste de la zone

La construction doit être édifiée :

- soit en jouxtant un bâtiment existant
- soit en respectant une distance de 4 m minimum par rapport aux bâtiments existant sur la même propriété.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur ULz

Article non réglementé.

10.2. Dans le reste de la zone

10.2.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2.2.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

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

11.1. Dans le secteur ULz

Article non réglementé dans le PLU : se reporter aux dispositions de la ZPPAUP de Firminy Vert.

11.2. Dans le reste de la zone

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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 panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives ou des grilles de couleur neutre comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 1m20. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1m70.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs étant des hauteurs moyennes, les limites absolues en pourront pas excéder respectivement 1m70 et 2m20.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

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.

Les voies et les réseaux n'ont pas aujourd'hui 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.

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

Sont admis sous conditions :

- l'aménagement du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . de ne pas créer plus de 2 logements
- l'extension du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . la Surface Hors Œuvre Nette totale après travaux soit inférieure ou égale à 150 m²
 - . de ne pas créer plus de 2 logements
- les constructions annexes liées aux habitations existantes ou autorisées, à condition : qu'elles soient situées à moins de 50 m de celles-ci, limitées à une par propriété et à 25 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- les piscines liées aux habitations existantes ou autorisées, aux conditions suivantes :
 - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
 - . une seule piscine est autorisée par propriété
 - . la surface de la piscine est limitée à 50 m² (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture)
- les abris de jardin, à condition qu'ils soient limités à 10 m² de Surface Hors Œuvre Brute

- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage
- 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, à condition qu'ils soient limités à 1m50 de hauteur ou de profondeur.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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 charretier. En particulier, les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle : pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales des toitures pourront être stockées au moyen d'un système de récupération qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 0,02 m³ minimum par m² de toiture.

Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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.

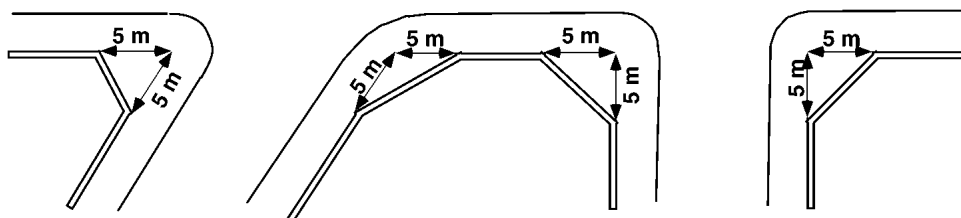
6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Toutefois, l'extension des constructions existantes en rapprochement de la voie peut être autorisée à condition d'être limitée à 15 m² de Surface Hors Œuvre Nette et de ne pas gêner la visibilité.

6.3. Clôtures et visibilité dans les carrefours

Les clôtures peuvent être 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.



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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 4 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m)

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- . lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 3m50 en limite
- . lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur.

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

La construction doit être édifiée :

- soit en jouxtant un bâtiment existant
- soit en respectant une distance de 4 m minimum par rapport aux bâtiments existant sur la même propriété.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur absolue des constructions annexes ne doit pas excéder 3m50.

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

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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 panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives ou des grilles de couleur neutre comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 1m20. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1m70.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs étant des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pourront pas excéder respectivement 1m70 et 2m20.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

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 AUG.

ZONE AUG

La zone AUG correspond à un secteur destiné à une urbanisation future à vocation d'activités, dans lequel les voies et les réseaux n'ont pas aujourd'hui une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUG est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AUG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et les installations autres que celles admises à l'article 2 du présent règlement dans des conditions particulières.

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

Sont admis :

- 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.

ARTICLE AUG 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

Article non réglementé.

ARTICLE AUG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non réglementé.

ARTICLE AUG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

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

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

Les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives.

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

Article non réglementé.

ARTICLE AUG 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE AUG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

ARTICLE AUG 12 : STATIONNEMENT

Article non réglementé.

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

Article non réglementé.

ARTICLE AUG 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 est une zone à vocation mixte, 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.

Elle correspond à des secteurs de renouvellement urbain (Layat, Bas Mas, Abattoirs) destinés à être ré-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.

Elle comprend un sous-secteur AUb_{in} concerné par les risques naturels d'inondation.

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

Conditions générales :

1 - les constructions 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 ;

2 - les voies et réseaux divers nécessaires à l'opération 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 générales ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes.

Dans ces conditions générales, 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 piscines aux conditions suivantes :
 - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
 - . une seule piscine est autorisée par propriété
 - . la surface de la piscine est limitée à 50 m² (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture).

ARTICLE AUb 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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 charretier. La largeur de cet accès sur la voie doit être réduite au strict nécessaire.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité
- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

Pour les constructions situées à l'alignement, les garages sont autorisés à condition d'avoir une ouverture automatique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

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

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour les voies à créer, la plate-forme sera au minimum de 6 m.

ARTICLE AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle : pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales des toitures pourront être stockées au moyen d'un système de récupération qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 0,02 m³ minimum par m² de toiture.

Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE AUb 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

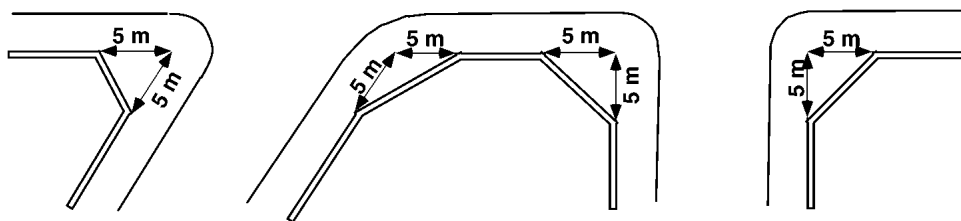
ARTICLE AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

6.1. Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 7 m maximum par rapport à l'alignement des voies, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu.

6.2. 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 5 m minimum, défini par le croquis ci-dessous.



6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 et 6.2 peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 4 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m)

ou $H \leq 2D$ avec $D \geq 4$ m minimum, si le pignon de la construction est aveugle

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment si le pignon de la construction est aveugle, sans toutefois être inférieure à 4 m)

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- . lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 3m50 en limite
- . lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur
- . à l'intérieur d'un groupe d'habitations comportant des maisons en bande ou jumelées.

7.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 et 7.2 peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot.

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

Article non réglementé.

ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

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

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 17 mètres.

10.3. Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé :

$$H \leq L, (L) \text{ étant la largeur de la voie.}$$

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de 2 voies d'inégale largeur, 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 10 mètres.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

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

a) Règles générales

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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.

b) Toitures et couvertures

- Les toitures existantes avec brisis doivent être refaites à l'identique.

- Lorsque la toiture présente une pente, elle doit être comprise entre 30% minimum et 50% maximum.

- Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge uni.

Cependant, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, d'autres types de toitures et de couvertures peuvent être autorisés.

L'obligation de couverture en tuile ne s'applique pas pour les piscines et vérandas.

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

c) Façades

Les ouvertures doivent être ordonnancées sur la façade.

Les teintes choisies pour les façades doivent être en conformité avec la palette déposée en mairie le cas échéant.

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 bardages métalliques en façade sur rue.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

d) Annexes et extensions

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

e) Clôtures

Le long des voies :

Les clôtures seront constituées par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m20 de hauteur, éventuellement surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m70.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

La clôture peut être doublée d'une haie végétale.

Le grillage sur rue est interdit.

Sur les limites séparatives :

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

ARTICLE AUb 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage commercial, de services, de bureaux :

une superficie au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement

- pour les hôtels et les restaurants :

1 place de stationnement par chambre,

1 place pour 10 m² de salle

- pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré :

2 places de stationnement par classe

- pour les établissements d'enseignement du 2nd degré :

une superficie au moins égale à 12% de la SHON de l'établissement

- pour les autres constructions :

le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

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

Elle correspond :

- soit à des secteurs à caractère naturel (Chazeau, Côte Chard, Grillet) 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
- soit à des secteurs de renouvellement urbain (rues Sauzée / Pépier) destinés à être ré-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.

Pour les secteurs de Chazeau et de Côte Chard, les opérations devront en outre respecter les orientations d'aménagement qui sont définies dans le PLU.

La zone comprend un sous-secteur AUc1 (Côte Chard) pour lequel les conditions d'urbanisation sont différentes.

Elle comprend également un sous-secteur AUcin concerné par les risques naturels d'inondation.

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 constructions à usage d'entrepôt
- les dépôts de véhicules
- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping ou de caravane, 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

Conditions générales :

- 1 - les constructions 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 ;
- 2 - pour le secteur AUc1 : l'opération doit porter sur la totalité du secteur ;
- 3 - les opérations d'aménagement ou de construction doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour les secteurs de Chazeau et de Côte Chard (pièce 3a du PLU) ;

4 - les voies et réseaux divers nécessaires à l'opération 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 générales ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes.

Dans ces conditions générales, 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 piscines aux conditions suivantes :
 - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
 - . une seule piscine est autorisée par propriété
 - . la surface de la piscine est limitée à 50 m² (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture).

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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.

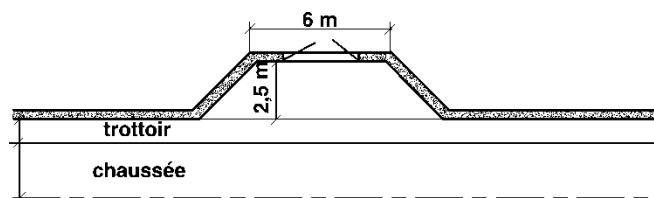
Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier. La largeur de cet accès sur la voie doit être réduite au strict nécessaire.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité
- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

Pour les constructions situées à l'alignement, les garages sont autorisés à condition d'avoir une ouverture automatique.

Pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure d'une superficie minimale de 2,5 m x 6 m.



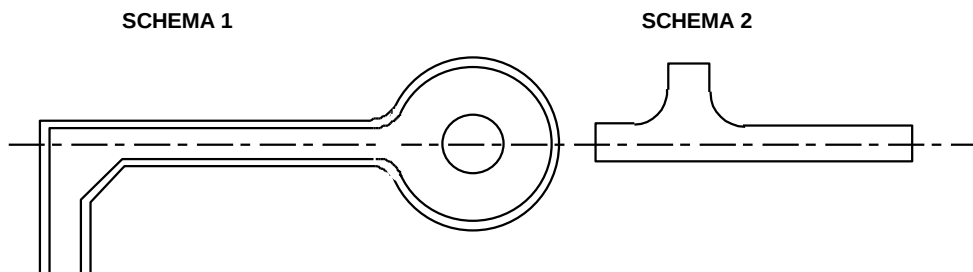
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

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

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour les voies à créer, la plate-forme sera au minimum de 6 m.



ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle : pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales des toitures pourront être stockées au moyen d'un système de récupération qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 0,02 m³ minimum par m² de toiture.

Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE AUc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

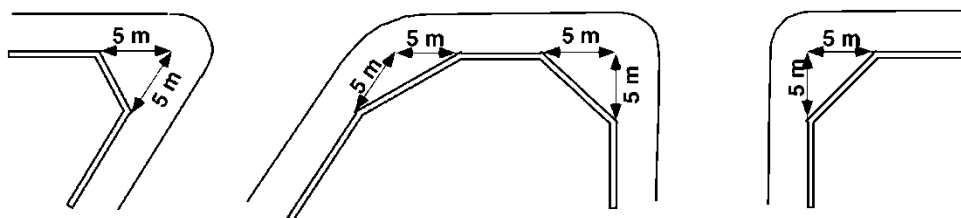
ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

6.1. Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu.

6.2. 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 5 m minimum, défini par le croquis ci-dessous.



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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 3 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m)

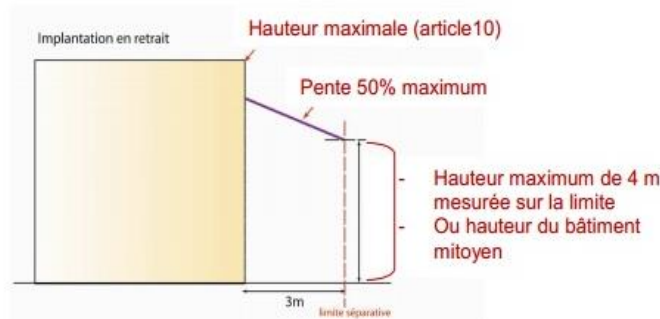
ou $H \leq 2D$ avec $D \geq 3 \text{ m minimum}$, si le pignon de la construction est aveugle

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment si le pignon de la construction est aveugle, sans toutefois être inférieure à 3 m)

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées dans une bande de 0 à 3 m. à compter de sa limite :

- . Lorsque la hauteur de la construction (hors éléments techniques) s'inscrit dans le polygone indiqué dans le schéma ci-après, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m (hors éléments techniques). Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.
- . Lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 4m en limite.
- . Lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur
- . À l'intérieur d'un groupe d'habitations comportant des maisons en bande ou jumelées.

S'il existe déjà une construction édifiée sur la parcelle voisine, la construction ne devra pas excéder la hauteur de la construction existante, et ce, dans une bande de 0 à 3m à compter de la limite séparative.



7.3. Lorsque le projet est une construction à usage collectif autre que l'habitation, les autres implantations sont autorisées.

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

Article non réglementé.

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 0,40.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2.

La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur absolue des constructions annexes ne doit pas excéder 3m50.

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

a) Règles générales

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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 mouvements de terrain sont limités à 1m50 de hauteur (qu'il s'agisse d'exhaussement ou d'affouillement).

b) Toitures et couvertures

- Les toitures existantes avec brisis doivent être refaites à l'identique.
- Lorsque la toiture présente une pente, elle doit être comprise entre 30% minimum et 50% maximum.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles, de couleur rouge uni. Cependant, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, d'autres types de toitures et de couvertures peuvent être autorisés. L'obligation de couverture en tuile ne s'applique pas pour les piscines et vérandas.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

c) Façades

Les ouvertures doivent être ordonnancées sur la façade.

Les teintes choisies pour les façades doivent être en conformité avec la palette déposée en mairie le cas échéant.

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 bardages métalliques en façade sur rue.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

d) Annexes et extensions

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

e) Clôtures

Le long des voies :

Les clôtures seront constituées par un mur plein en pierre ou en matériau à enduire, de même nature que la construction principale et limité à 1m20 de hauteur, éventuellement surmonté d'un système à claire-voie, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1m70.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

La clôture peut être doublée d'une haie végétale.

Le grillage sur rue est interdit.

Sur les limites séparatives :

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

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

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

De plus, pour les groupes d'habitations, il sera exigé une place de stationnement par logement sur le domaine commun de l'opération (le long de la voie ou groupées en placette).

- pour les constructions à usage commercial, de services, de bureaux :
une superficie au moins égale à 60% de la surface plancher de l'établissement

- pour les hôtels et les restaurants :
1 place de stationnement par chambre,
1 place pour 10 m² de salle

- pour les établissements d'enseignement du 1^{er} degré :
2 places de stationnement par classe

- pour les établissements d'enseignement du 2nd degré :
une superficie au moins égale à 12% de la surface plancher de l'établissement

- pour les autres constructions :
le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

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

ZONE AUf

La zone AUf est destinée à accueillir des activités économiques ou liées aux déplacements.

Elle correspond à des secteurs 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.

Elle comprend :

- un secteur AUfb, ayant la même vocation que la zone UFb (activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, d'entrepôts) et qui est situé dans la Zone d'Aménagement Concerté du Pinay
- un secteur AUf, correspondant au pôle d'échanges multimodal de la gare de Firminy.

ARTICLE AUf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles admises dans des conditions particulières 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 constructions à usage agricole
- l'exploitation de carrières.

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

Conditions générales :

1 - les constructions doivent s'inscrire dans une opération d'ensemble, qui soit compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone

2 - les voies et réseaux divers nécessaires à l'opération 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 générales ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes.

Dans ces conditions générales, sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - . d'une part, 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 et services généraux de la zone
 - . d'autre part, que la surface de plancher Hors Œuvre Nette destinée à l'activité soit au moins égale à 3 fois la surface de plancher Hors Œuvre Nette destinée à l'habitation
- les parcs de stationnement, sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage

- les constructions annexes liées aux habitations existantes ou autorisées, à condition : qu'elles soient situées à moins de 50 m de celles-ci, limitées à une par propriété et à 25 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- l'aménagement et l'extension de bâtiments d'habitation non liés aux activités présentes ou autorisées dans la zone, à condition qu'il ne s'agisse pas de création de logement supplémentaire
- l'aménagement et l'extension de bâtiments abritant une activité non autorisée dans la zone, à condition que le bâtiment et l'activité existent à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE AUF 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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 charretier. La largeur de cet accès sur la voie doit être réduite au strict nécessaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :

- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité
- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

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

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

Lorsque c'est possible, il est préférable de prévoir des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration à la parcelle : pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales des toitures pourront être stockées au moyen d'un système de récupération qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 0,02 m³ minimum par m² de toiture.

Dans le cas d'effluents susceptibles d'être pollués, la construction de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE AUF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

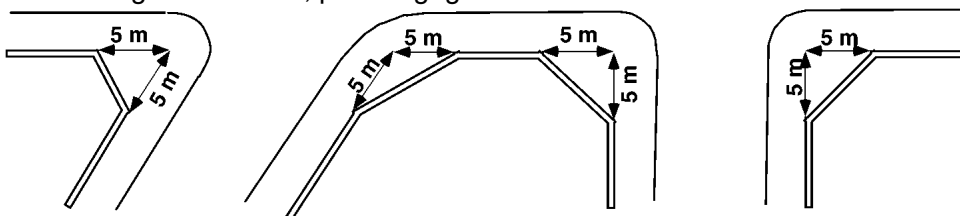
Nota : les règles du présent article s'appliquent également aux voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie sera prise comme alignement.

6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Toutefois, dans le cas où il existe des constructions à l'alignement, l'extension à l'alignement est autorisée à condition que le projet n'apporte pas de gêne à la circulation.

6.3. Un retrait supérieur peut être imposé :

- en cas de constructions abritant des activités présentant des risques ou nuisances exceptionnels
- à l'angle de 2 voies, pour dégager la visibilité dans les carrefours.



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

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait (D) de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie :

$$H \leq 2D \text{ avec } D \geq 5 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m)

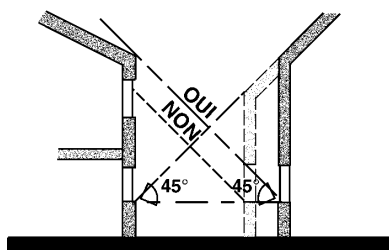
Des plantations seront imposées sur les limites séparatives.

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans le cas suivant :

. lorsque la construction ne jouxte pas d'habitation et que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou les bureaux ne soient masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.



Une distance plus importante peut être demandée lorsque l'activité jouxte une habitation.

Des plantations seront imposées entre les bâtiments d'activité et d'habitation le cas échéant.

ARTICLE AUF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE AUF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2. Hauteur absolue

La hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres.

Cependant, dans le secteur AUfb, une hauteur moindre sera imposée dans la zone de servitude des lignes électriques RTE.

10.3. Hauteur relative

Dans le cas où les constructions sont implantées le long d'une voie face à des habitations situées dans une zone autre que UF, leur hauteur ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement qui sépare ces constructions de l'alignement opposé.

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

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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 panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Les teintes choisies pour les façades devront être en conformité avec la palette déposée en mairie le cas échéant.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives ou des grilles de couleur neutre comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 1m20. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1m70.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs étant des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pourront pas excéder respectivement 1m70 et 2m20.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être imposées lorsqu'elles répondent à des impératifs de sécurité ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

ARTICLE AUF 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 2 emplois
- ainsi que les surfaces nécessaires pour le stationnement et les manœuvres des véhicules de livraison, de transport et des visiteurs.

Les manœuvres d'entrée, chargement et déchargement des véhicules doivent s'effectuer en dehors des voies publiques.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige.

Les dépôts de matériaux devront être entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 mètres.

Des plantations devront être réalisées sur les limites séparatives, lorsque la construction jouxte une zone d'habitation.

Un plan de l'aménagement des surfaces libres doit être joint à tout projet.

ARTICLE AUF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

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

ZONE AUL

La vocation de la zone AUL située à Chazeau est d'accueillir des équipements sportifs, de loisirs, culturels, d'enseignement, et des équipements collectifs de proximité.

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée 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.

Elle comprend un secteur AUL_{in} concerné par les risques naturels d'inondation.

ARTICLE AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et de commerce
- les constructions à usage d'habitation sauf celles admises dans des conditions particulières 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 constructions à usage agricole
- l'exploitation de carrières.

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

Sont admis sous conditions :

- 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
- les parcs de stationnement :
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, ou à l'aménagement de la zone (voiries et réseaux divers) :
sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage.

ARTICLE AUL 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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 charretier. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation préalable ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

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 de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE AUL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE AUL 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 doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 4 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m)

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- . lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 3m50 en limite
- . lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur.

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

La construction doit être édifiée :

- soit en jouxtant un bâtiment existant
- soit en respectant une distance de 4 m minimum par rapport aux bâtiments existant sur la même propriété.

ARTICLE AUL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

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

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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 panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives ou des grilles de couleur neutre comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 1m20. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1m70.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs étant des hauteurs moyennes, les limites absolues en pourront pas excéder respectivement 1m70 et 2m20.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

ARTICLE AUL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

ARTICLE AUL 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

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

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, nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements :
sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage
- les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs aménagements et extensions :
sous réserve d'être liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole et d'être situées, en cas de constructions nouvelles, à moins de 50 m des bâtiments d'habitation existants
- les constructions annexes liées aux habitations dûment autorisées dans la zone, à condition :
qu'elles soient situées à moins de 50 m de celles-ci, limitées à une par propriété et à 25 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- les piscines liées aux habitations dûment autorisées dans la zone, aux conditions suivantes :
 - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
 - . une seule piscine est autorisée par propriété
 - . la surface de la piscine est limitée à 50 m² (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture)
- les abris de jardin liés aux habitations dûment autorisées dans la zone, à condition :
qu'ils soient limités à 10 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- 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 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, à condition qu'ils soient limités à 1m50 de hauteur ou de profondeur.

ARTICLE A 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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 charretier. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées au moyen d'un système d'assainissement individuel. Il 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. Il 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.

b) Eaux pluviales

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

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 de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE A 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.

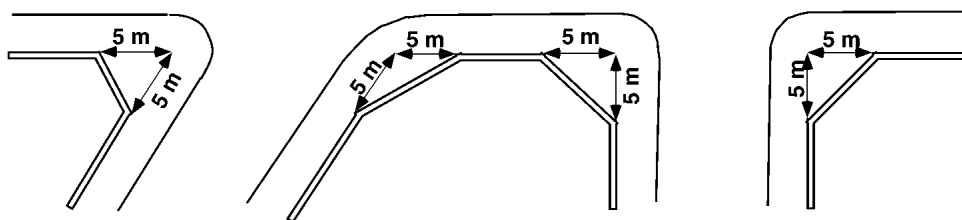
6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Toutefois, l'extension des constructions existantes en rapprochement de la voie peut être autorisée à condition d'être limitée à 15 m² de Surface Hors Œuvre Nette et de ne pas gêner la visibilité.

6.3. Clôtures et visibilité dans les carrefours

Les clôtures peuvent être 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.



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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 4 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m)

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- . lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 3m50 au faîtage
- . lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur.

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

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur absolue des constructions annexes ne doit pas excéder 3m50.

La hauteur absolue des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent 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

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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 panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives ou des grilles de couleur neutre comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 1m20. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1m70.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs étant des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pourront pas excéder respectivement 1m70 et 2m20.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement

- pour les constructions à usage d'hébergement et les fermes-auberges : 1 place par chambre, 1 place pour 15 m² de salle de restaurant.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

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 ; 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.

Elle comprend :

- un secteur Nj, qui correspond à des ensembles de jardins familiaux
- un secteur Nz (Bois des Bruneaux), compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de Firminy Vert
- un secteur Njz, destiné aux jardins familiaux et compris dans la ZPPAUP
- un secteur Np autour du barrage de l'Echappe
- un secteur N_{in} concerné par les risques naturels d'inondation.

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, commercial ou d'entrepôt
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- 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
- 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 N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les zones et secteurs N, Nz et N_{in}

Sont admis sous conditions :

- l'aménagement du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . de ne pas créer plus de 2 logements
- l'extension du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . la Surface Hors Œuvre Nette totale après travaux soit inférieure ou égale à 150 m²
 - . de ne pas créer plus de 2 logements

- les constructions annexes liées aux habitations existantes ou autorisées, à condition :
qu'elles soient situées à moins de 50 m de celles-ci, limitées à une par propriété et à 25 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- les piscines liées aux habitations existantes ou autorisées, aux conditions suivantes :
 - . la piscine doit être située à moins de 30 m de l'habitation
 - . une seule piscine est autorisée par propriété
 - . la surface de la piscine est limitée à 50 m² (incluant toutes les installations : plages, dispositifs de sécurité, local technique, couverture)
- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles s'insèrent dans le paysage
- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les voies nouvelles :
sous réserve qu'ils s'insèrent dans le paysage
- les abris de jardin, à condition qu'ils soient limités à 10 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole, à condition qu'ils soient limités à 20 m² de Surface Hors Œuvre Brute
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone, à condition qu'ils soient limités à 1m50 de hauteur ou de profondeur.
Cette mesure sera prise depuis le terrain naturel.

2.2. Dans le secteur Np

Sont admis sous conditions :

- l'aménagement du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . de ne pas créer plus de 1 logement
- l'extension du bâti existant destiné à un usage d'habitation, à condition que :
 - . le clos et le couvert soient assurés
 - . la Surface Hors Œuvre Brute avant travaux soit supérieure à 50 m²
 - . la Surface Hors Œuvre Nette totale après travaux soit inférieure ou égale à 100 m²
 - . de ne pas créer plus de 1 logement
- 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.

2.3. Dans les secteurs Nj et Njz

Sont admis sous conditions :

- les abris de jardin, à condition qu'ils soient limités à 5 m²
- les installations collectives destinées à l'animation sociale et au stockage du matériel d'entretien, à condition qu'elles soient limitées à 50 m² de Surface Hors Œuvre Brute.

ARTICLE N 3 : ACCES ET DESSERTE PAR LES VOIES

3.1. 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 doivent 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 charretier. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

3.2. Desserte par les voies

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel d'incendie et de secours. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

Le raccordement est 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).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées au moyen d'un système d'assainissement individuel. Il 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. Il 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.

b) Eaux pluviales

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

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 de dispositifs particuliers de pré-traitement tels que dessableurs ou séparateurs d'hydrocarbures (déshuileurs) à l'exutoire peut être imposée par le service de l'assainissement.

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 (par rétention ou infiltration) sont à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE N 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.

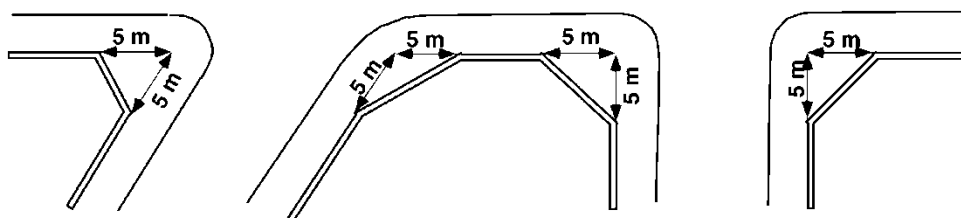
6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Toutefois, l'extension des constructions existantes en rapprochement de la voie peut être autorisée à condition d'être limitée à 15 m² de Surface Hors Œuvre Nette et de ne pas gêner la visibilité.

6.3. Clôtures et visibilité dans les carrefours

Les clôtures peuvent être 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.



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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait (D) de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives et en respectant une hauteur relative (H) ainsi définie :

$$H \leq D \text{ avec } D \geq 4 \text{ m minimum}$$

(autrement dit : les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m)

7.2. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- . lorsque la construction a une hauteur égale ou inférieure à 3m50 en limite
- . lorsque la construction jouxte un bâtiment existant en limite séparative, sans en excéder la hauteur.

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

10.1. Définitions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Le niveau du sol est défini comme :

- le sol existant avant travaux
- ou le sol naturel dans le cas d'une première urbanisation (terrain vierge non aménagé).

10.2.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur absolue des constructions annexes ne doit pas excéder 3m50.

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

11.1 Dans les zones et secteurs N, Np, Nz et Nin

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'aspect des constructions doit respecter les principes suivants, sans pour autant exclure toute originalité :

- 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 panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visible possible et constituées par des haies vives ou des grilles de couleur neutre comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne devra pas excéder 1m20. La hauteur totale de l'ensemble n'excèdera pas 1m70.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs étant des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pourront pas excéder respectivement 1m70 et 2m20.

Les coffrets destinés au comptage des fluides doivent être intégrés dans les murs de clôture.

11.2. Dans les secteurs Nj et Njz

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

Les constructions devront respecter les principes suivants :

- uniformité des forme et volume
- uniformité des matériaux pour une même construction et, dans la mesure du possible, pour tout un même secteur.

Les abris seront couverts par des toitures à un seul pan.

Les matériaux admis sont :

- pour les façades : le bois teinté naturel
- pour les toitures : les plaques métalliques.

b) Eléments de soutènement

Les matériaux admis sont le bois et les plaques métalliques.

Les matériaux de récupération sont interdits.

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, de panneaux en bois ou 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 1 m maximum et constituées d'une haie, ou d'un grillage léger.

Les matériaux de récupération sont interdits.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.