

Département de la LOIRE

Commune de
SAINT-PAUL-
EN-CORNILLON



5

Règlement



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU

Plan d'Occupation des Sols approuvé le 1er Septembre 1998

Mise en révision du POS par délibération du Conseil Municipal le 21 Juin 2011, complétée par la délibération du Conseil Municipal le 9 Novembre 2011

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal le 1er Juillet 2014

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal le 27 Octobre 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 27 Octobre 2015

REVISIONS ET MODIFICATIONS



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'urbanisme.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Paul-en-Cornillon.

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

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le code de la Santé Publique
- Le Code Civil
- Le Code de la construction et de l'Habitation
- Le Code de la Voirie Routière
- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le Code rural et de la Pêche Maritime
- Le Code forestier
- Le Code du Patrimoine
- Le Code de l'Environnement
- Le Code Minier
- Le Règlement Sanitaire Départemental. etc...
- Les autres législations et réglementations en vigueur

- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique joints au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan local d'urbanisme.

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

DG 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « Dispositions Générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UB, UC, UD, UH, UP, UF**

(articles L.123.1 – L.123.2 – R.132.4 – R.132.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5).

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : AUB, AU**

(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123-6)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

- **les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, Ap**

(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- **les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N, Nco, Np, Nh, NI, Ne, Nt**

(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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 "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation, minier,...).

DG 6 – NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictée par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Saint-Paul-en-Cornillon s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent) toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

DG 7 – ZONE INONDABLE

La commune est concernée par la zone inondable de la Loire. Le niveau des plus hautes eaux sur la commune compris entre les profils P12 et P27 se situe respectivement entre la cote 425,58 et 421,90 N.G.F.

La commune est également concernée par une zone inondable le long de la rivière de l'Ondaine. Cette dernière est reportée au plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique, relevant de l'article R.123-11b du code de l'urbanisme, d'après la carte d'aléa ; le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation n'étant pas encore approuvé.

Dans les zones considérées comme inondables, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risque de la DDT de la Loire, sont délivrées en application des principes qui doivent répondre aux objectifs suivants :

- Interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et de la qualité des paysages.

Il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable dans toutes les zones du PLU sur l'ensemble du territoire, et plus particulièrement sur les éléments remarquables bâtis du paysage repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.

DG 9 – RESTAURATION D’UN BATIMENT DONT IL RESTE L’ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d’un bâtiment dont il reste l’essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

DG 10 – NUANCIER DE COULEURS

Les couleurs de façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous ou des couleurs équivalentes. Ces couleurs s’appliquent uniquement aux couleurs des façades :

- Pierre V10
- Grège T10
- Terre feutrée T60
- Beige rose pale
- Ocre claire O70
- Terre beige T70
- Beige T80
- Terre de sable T50
- Terre rosée T90
- Terre d’argile T30

Les couleurs de menuiseries doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous ou des couleurs équivalentes. Ces couleurs s’appliquent uniquement aux couleurs des menuiseries :

- Gris argenté, RAL 7001
- Bleu pigeon, RAL 5014
- Gris vert, RAL 7009
- Brun gris, RAL 8019
- Gris Clair, RAL 7035
- Rouge oxydé, RAL 3009
- Brun Beige, RAL 8024
- Gris Ciment, RAL 7033
- Gris jaune, RAL 7034
- Vert jonc, RAL 6013

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB représente les deux « bourgs » de la commune, Saint-Paul et Cornillon, composés d'une organisation urbaine plus dense que sur le reste du territoire. La zone UB comporte une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver, avec de l'habitat, des commerces et services.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Dans le secteur à requalifier délimité sur le plan de zonage, dans le bourg de Cornillon, au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, toute opération de démolition-reconstruction doit respecter un pourcentage de 25% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du Code de l'urbanisme.
- Les centrales solaires au sol, dans la limite de 100m² d'emprise au sol au total (existant + extension).
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public à condition de rester paysagées, et les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales. Sont également autorisées les piscines et les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction à usage d'habitation existante sur le tènement, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscine) et de 2 par tènement.
- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.IV.1° du Code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE****1) Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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 publique.

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. Les portails des garages devront s'ouvrir dans le domaine privé.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant, excepté si un emplacement pour les bacs à ordures ménagères et tri sélectif est aménagé le long de la voie publique principale desservant l'impasse.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau potable**

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

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un dispositif séparatif.

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux et ouvrages annexes des aménagements devront être situés en espace commun (voiries ou espaces verts).

3- Eaux pluviales

L'infiltration est interdite, sauf si une étude de sol permet de prouver l'aptitude des sols en place.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 5l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 30 ans.

Pour les opérations d'ensemble, les rétentions individuelles sont proscrites, la rétention doit être réalisée par des dispositifs communs. Ces dispositifs sont munis d'un ouvrage de surverse dirigé vers le domaine public. Les techniques alternatives sont favorisées (en particulier les noues et les toitures végétalisées).

4- Réseaux secs

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain, entre le domaine public et le domaine privé.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies.

Toutefois, lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ; la construction peut être implantée en retrait de certaines voies, à condition que la continuité minérale de la rue soit assurée.

Lorsque la façade sur rue est supérieure à 14 m, une faible partie peut alors être édifiée en retrait de l'alignement de la voie.

Lorsqu'une construction principale est construite à l'alignement de la voie, d'autres constructions peuvent se réaliser en recul de l'alignement des voies.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée en retrait de l'alignement des voies.

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

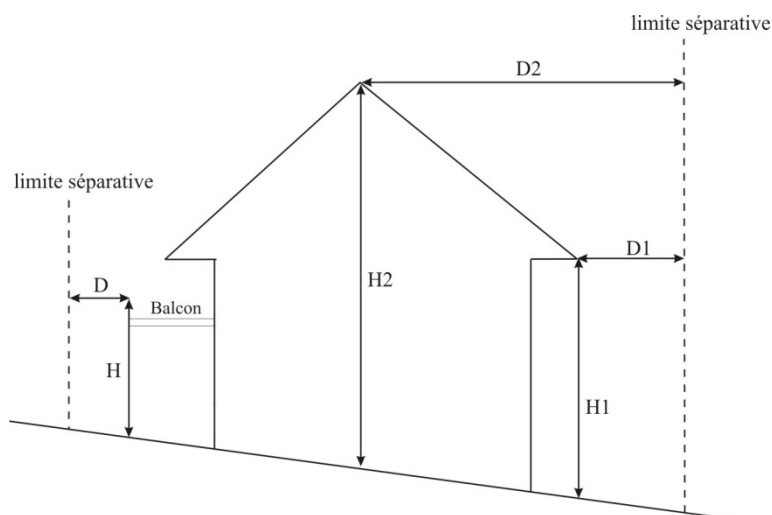
A partir de l'alignement des voies, les constructions en façade sur rue doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. La distance à l'autre limite ne devant pas être inférieure à 5 mètres.

Les constructions implantées à l'arrière du bâtiment sur rue doivent s'implanter :

- Soit le long des limites séparatives à condition de respecter les conditions de hauteur fixées à l'article 10
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

$D - D1 - D2 > 3 \text{ mètres}$

$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$



L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée en retrait et à moins de ces reculs des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements de sol) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

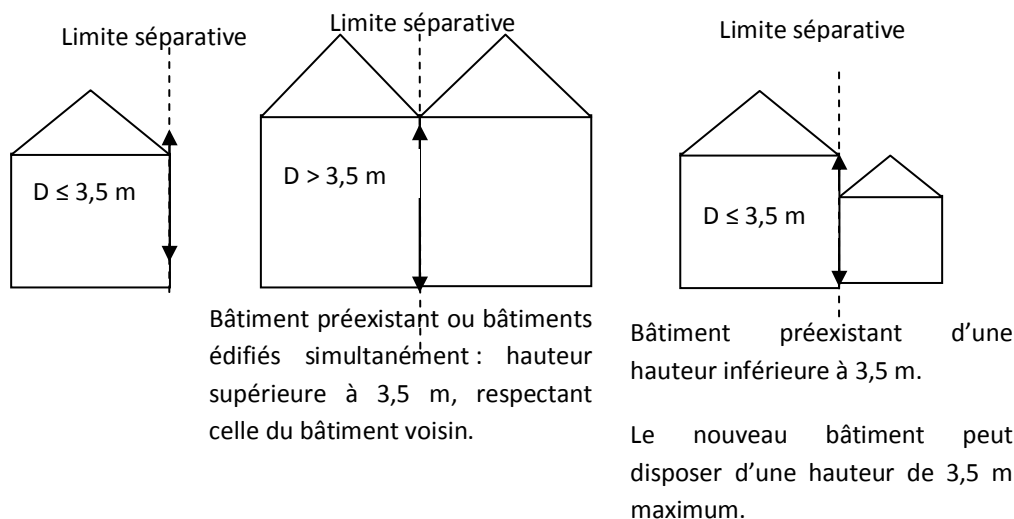
Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Des hauteurs plus élevées que la hauteur autorisée ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos,...) dont l'élévation résulte d'impératifs fonctionnels ou techniques ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (relais hertzien, château d'eau, etc...)

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,5 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si la hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 mètres maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sur limite séparative est autorisé.



Ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.III.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1) Construction

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement naturel.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m par rapport au terrain naturel avant travaux d'affouillements et d'exhaussements. La pente des talus qui devront être plantés n'excèdera pas 15% par rapport au terrain naturel.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 30% et 50%. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
- Soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuve ou de réemploi

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas d'emploi de tuiles « canal » ou similaires.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine, etc...).

3) Façades

Les revêtements de façades et les tons de menuiseries seront conformes aux nuanciers indiqués dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

D'autres types de couleurs de façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures ou murs végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) Les clôtures

Les murs seront de couleur compatible avec les couleurs du nuancier de façade indiquées dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et les boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

5) Pour les éléments bâtis remarquables du paysage, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

Les aménagements de ces bâtiments et leur évolution doivent respecter les dispositions précédentes et en plus :

- Assurer la mise en valeur du bâtiment
- Respecter et conserver son aspect d'origine.
- Veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes. En cas de création de nouvelles ouvertures, respecter la symétrie et la dimension des ouvertures.
- Ne seront autorisés sur ces bâtiments ou éléments du patrimoine, que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt. La démolition de ces bâtiments est interdite. Les extensions, nouvelles constructions et évolutions du bâti ne doivent pas dénaturer la façade principale remarquable du bâtiment. Aucune construction ne viendra masquer cette façade principale si elle est visible depuis le domaine public.

6) Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- 7) Dispositions architecturales applicables dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques. Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Constructions à usage d'habitation : pour les constructions neuves et les opérations de démolitions-reconstruction, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, limité à 3 places maximum par logement¹.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les éléments végétaux remarquables, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et en essences.

Un emplacement pour les bacs à ordures ménagères et tri sélectif devra être aménagé pour toute opération, à proximité des voies. Cet emplacement sera adapté au nombre de logements et à la situation du terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Non réglementé.

¹ Soit une place jusqu'à 60m² de surface de plancher, deux places de 61m² à 120 m² de surface de plancher, à compter de 121 m² de surface de plancher, 3 places maximum par logement.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond aux hameaux historiques de la commune, que sont Les Girards, Le Fumant et la Soulière.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante

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

- Les centrales solaires au sol, dans la limite de 100m² d'emprise au sol au total (existant + extension).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.IV.1° du Code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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 publique.

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. Les portails des garages devront s'ouvrir dans le domaine privés.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant, excepté si un emplacement pour les bacs à ordures ménagères et tri sélectif est aménagé le long de la voie publique principale desservant l'impasse.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un dispositif séparatif.

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux et ouvrages annexes des aménagements devront être situés en espace commun (voiries ou espaces verts).

3- Eaux pluviales

L'infiltration est interdite, sauf si une étude de sol permet de prouver l'aptitude des sols en place.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 5l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 30 ans.

Pour les opérations d'ensemble, les rétentions individuelles sont proscrites, la rétention doit être réalisée par des dispositifs communs. Ces dispositifs sont munis d'un ouvrage de surverse dirigé vers le domaine public. Les techniques alternatives sont favorisées (en particulier les noues et les toitures végétalisées).

4- Réseaux secs

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain, entre le domaine public et le domaine privé.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit en retrait de maximum 10 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, lorsqu'une construction principale est construite soit à l'alignement des voies, soit en retrait de maximum 10 mètres de l'alignement des voies, d'autres constructions peuvent se réaliser en recul de plus de 10 mètres de l'alignement des voies.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée en retrait de l'alignement des voies.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

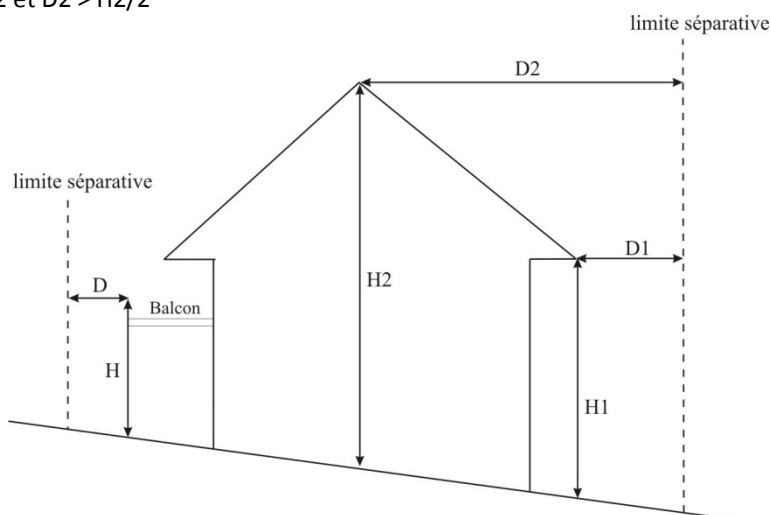
Les constructions implantées à l'alignement ou en retrait de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement, doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. La distance à l'autre limite ne devant pas être inférieure à 5 mètres.

Les constructions implantées à plus de 10 mètres de l'alignement des voies doivent s'implanter :

- Soit le long des limites séparatives, à condition de respecter les conditions de hauteur fixées à l'article 10
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

$D - D1 - D2 > 3$ mètres

$D > H/2$ et $D1 > H1/2$ et $D2 > H2/2$



L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée en retrait et à moins de ces reculs des limites séparatives.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements de sol) jusqu'au faîtage (sommets).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

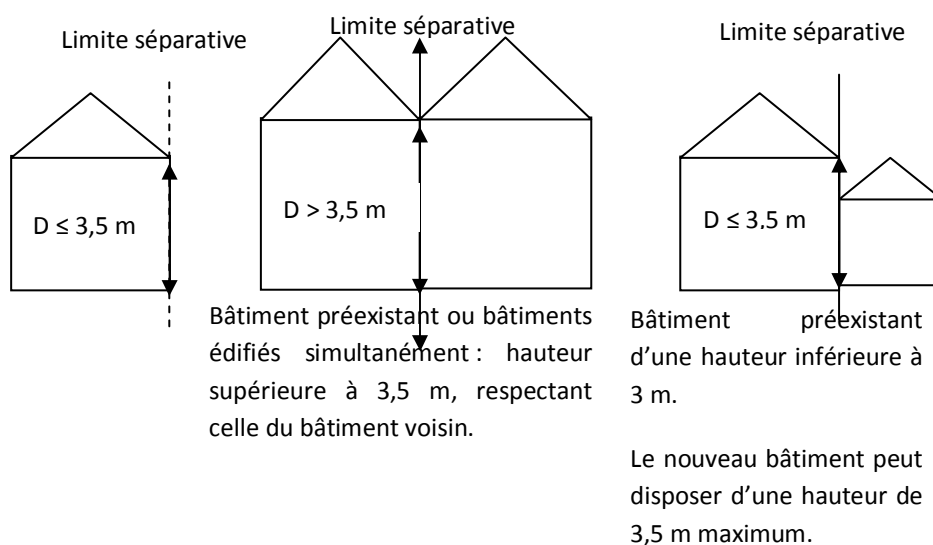
Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Des hauteurs plus élevées que la hauteur autorisée ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos,...) dont l'élévation résulte d'impératifs fonctionnels ou techniques ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (relais hertzien, château d'eau, etc...)

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,5 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si la hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 mètres maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sur limite séparative est autorisé.



ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1) Construction

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement naturel.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m par rapport au terrain naturel avant travaux d'affouillements et d'exhaussements. La pente des talus qui devront être plantés n'excèdera pas 15% par rapport au terrain naturel.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 30% et 50%. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
- Soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuve ou de réemploi

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas d'emploi de tuiles « canal » ou similaires.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine, etc...).

3) Façades

Les revêtements de façades et les tons de menuiseries seront conformes aux nuanciers indiqués dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

D'autres types de couleurs de façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures ou murs végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) Les clôtures

Les murs seront de couleur compatible avec les couleurs du nuancier de façade indiquées dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et les boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

5) Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

6) Dispositions architecturales applicables dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques. Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Constructions à usage d'habitation : pour les constructions neuves et les opérations de démolitions-reconstruction, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, limité à 3 places maximum par logement².

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'urbanisme seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essence).

Un emplacement pour les bacs à ordures ménagères et tri sélectif devra être aménagé pour toute opération, à proximité des voies. Cet emplacement sera adapté au nombre de logements et à la situation du terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

² Soit une place jusqu'à 60m² de surface de plancher, deux places de 61m² à 120 m² de surface de plancher, à compter de 121 m² de surface de plancher, 3 places maximum par logement.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux extensions urbaines des bourgs de Saint-Paul et de Cornillon, ainsi qu'aux extensions urbaines des hameaux. Il s'agit de zones à vocation principale d'habitat.

4 secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les commerces
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions et installations autres que celles prévues à l'article 2.

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

- Les centrales solaires au sol, dans la limite de 100m² d'emprise au sol au total (existant + extension).
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public à condition de rester paysagées, et les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales. Sont également autorisées les piscines et les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction à usage d'habitation existante sur le tènement, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscine) et de 2 par tènement.
- Dans la zone inondable, les autorisations d'occupation du sol seront autorisées et délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, à condition de respecter les principes de la disposition générale n°7.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons,

telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.IV.1° du Code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs concernés (pièce n°3 du dossier de PLU).
- Dans les secteurs suivants soumis à orientations d'aménagement et de programmation, tout programme de logements doit comporter, au titre de l'article L123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme:
 - o Sur l'Ouest de Saint-Paul, minimum 44% de logements locatifs sociaux
 - o Sur le centre de Saint-Paul, minimum 50% de logements locatifs sociaux
 - o Sur les Girards, minimum 33% des logements sociaux

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès sont interdits sur le linéaire identifié au plan de zonage, sur le secteur de la Soulière.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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. Ils devront s'implanter à 2.5 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant, excepté si un emplacement pour les bacs à ordures ménagères et tri sélectif est aménagé le long de la voie publique principale desservant l'impasse.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un dispositif séparatif.

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux et ouvrages annexes des aménagements devront être situés en espace commun (voiries ou espaces verts).

3- Eaux pluviales

L'infiltration est interdite, sauf si une étude de sol permet de prouver l'aptitude des sols en place.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 5l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 30 ans.

Pour les opérations d'ensemble, les rétentions individuelles sont proscrites, la rétention doit être réalisée par des dispositifs communs. Ces dispositifs sont munis d'un ouvrage de surverse dirigé vers le domaine public. Les techniques alternatives sont favorisées (en particulier les noues et les toitures végétalisées).

4- Réseaux secs

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain, entre le domaine public et le domaine privé.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Dispositions le long de la RD 108 en dehors des portes d'agglomération

Le long de la RD 108 et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont de 25 mètres minimum de l'axe de la RD108 pour les constructions à destination d'habitation, et de 20 mètres minimum de l'axe pour les autres constructions.

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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

2. Dispositions pour les autres cas

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 3 mètres minimum de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées à moins de 3 mètres de l'alignement, à condition de respecter la distance existante et de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces reculs le long de la RD108 et des autres voies.

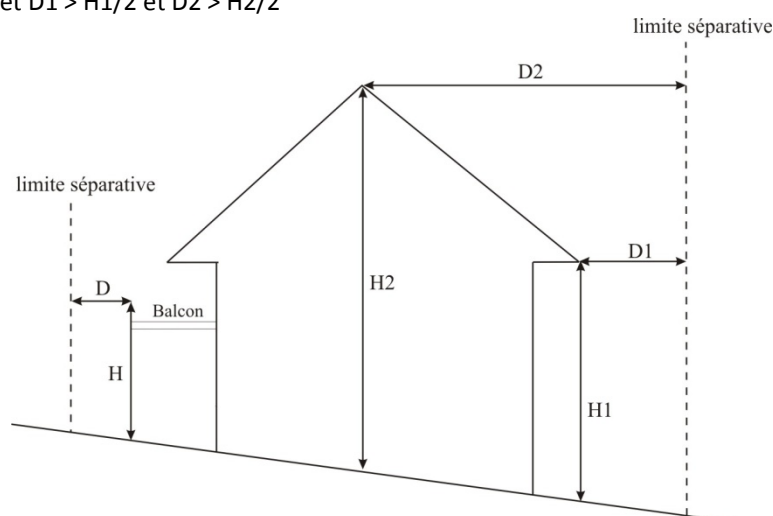
ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres,

$$D - D1 - D2 > 3 \text{ mètres}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



- Soit sur limite séparative, à condition de respecter les conditions de hauteur fixées à l'article 10

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée en retrait et à moins de ces reculs.

Ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes et les piscines) doivent être implantées :

- Soit de façon mitoyenne
- Soit avec un minimum de 6 mètres entre les constructions d'habitation.

ARTICLE UC 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements de sol) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

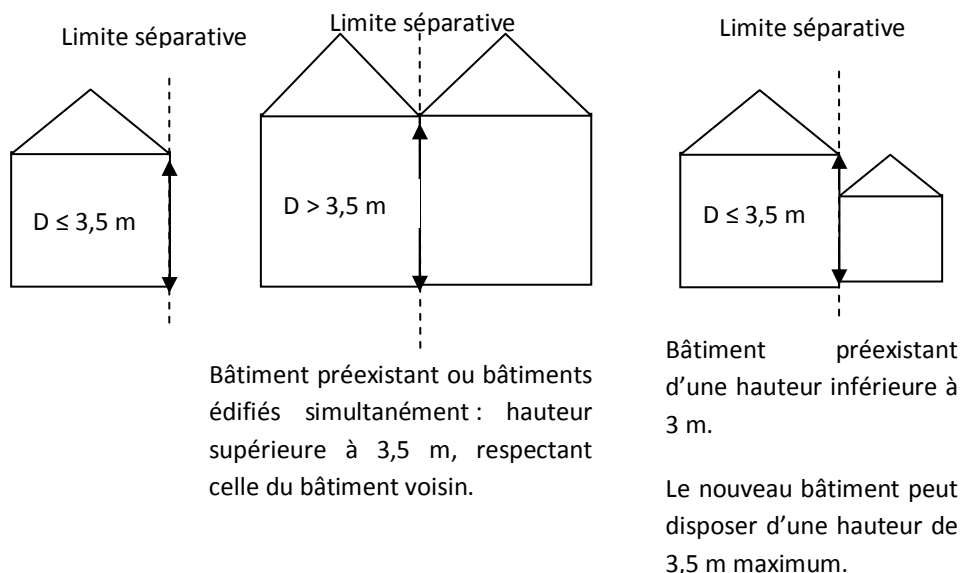
Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 10 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Des hauteurs plus élevées que la hauteur autorisée ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos,...) dont l'élévation résulte d'impératifs fonctionnels ou techniques ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (relais hertzien, château d'eau, etc...)

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,5 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si la hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 mètres maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sur limite séparative est autorisé.



ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1) Construction

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement naturel.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m par rapport au terrain naturel avant travaux d'affouillements et d'exhaussements. La pente des talus qui devront être plantés n'excèdera pas 15% par rapport au terrain naturel.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 30% et 50%. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
- Soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuve ou de réemploi

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas d'emploi de tuiles « canal » ou similaires.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine, etc...).

3) Façades

Les revêtements de façades et les tons de menuiseries seront conformes aux nuanciers indiqués dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

D'autres types de couleurs de façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures ou murs végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) Les clôtures

Les murs seront de couleur compatible avec les couleurs du nuancier de façade indiquées dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et les boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

- 5) Pour les éléments bâtis remarquables du paysage, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

Les aménagements de ces bâtiments et leur évolution doivent respecter les dispositions précédentes et en plus :

- Assurer la mise en valeur du bâtiment
- Respecter et conserver son aspect d'origine.
- Veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes. En cas de création de nouvelles ouvertures, respecter la symétrie et la dimension des ouvertures.
- Ne seront autorisés sur ces bâtiments ou éléments du patrimoine, que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt. La démolition de ces bâtiments est interdite. Les extensions, nouvelles constructions et évolutions du bâti ne doivent pas dénaturer la façade principale remarquable du bâtiment. Aucune construction ne viendra masquer cette façade principale si elle est visible depuis le domaine public.

Le muret remarquable repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme doit être préservé (matériau et linéaire). Toutefois, un accès est autorisé pour desservir la zone soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation, à l'entrée Ouest de Saint-Paul.

- 6) Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- 7) Dispositions architecturales applicables dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques. Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Constructions à usage d'habitation : il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, limité à 3 places maximum par logement³.

En plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat, il est exigé une place commune de stationnement pour 3 logements⁴.

³ Soit une place jusqu'à 60m² de surface de plancher, deux places de 61m² à 121 m² de surface de plancher, à compter de 121 m² de surface de plancher, 3 places maximum par logement.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales et variées.

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'urbanisme seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essence).

Pour les éléments végétaux remarquables, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et en essences.

Une trame verte sera à créer dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation, comme indiquée dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation.

Un emplacement pour les bacs à ordures ménagères et tri sélectif devra être aménagé pour toute opération, à proximité des voies. Cet emplacement sera adapté au nombre de logements et à la situation du terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Non réglementé.

⁴ Soit 1 place commune de stationnement supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 4 et 6, 3 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 7 et 9, 4 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 10 et 12 logements,...

REGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux extensions urbaines des bourgs de Saint-Paul et de Cornillon, ainsi qu'aux extensions urbaines des hameaux. Il s'agit de zones à vocation principale d'habitat qu'il n'est pas souhaitable de densifier pour des raisons de desserte routière et/ou en réseaux.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les commerces.

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

- Les centrales solaires au sol, dans la limite de 100m² d'emprise au sol au total (existant + extension).
- Dans la zone inondable, les autorisations d'occupation du sol seront autorisées et délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, à condition de respecter les principes de la disposition générale n°7.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.IV.1° du Code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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. Ils devront s'implanter à 2.5 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant, excepté si un emplacement pour les bacs à ordures ménagères et tri sélectif est aménagé le long de la voie publique principale desservant l'impasse.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un dispositif séparatif.

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux et ouvrages annexes des aménagements devront être situés en espace commun (voiries ou espaces verts).

A défaut de réseau, pour les constructions existantes, un assainissement non collectif est admis selon les normes en vigueur.

3- Eaux pluviales

L'infiltration est interdite, sauf si une étude de sol permet de prouver l'aptitude des sols en place.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 5l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 30 ans.

Pour les opérations d'ensemble, les rétentions individuelles sont proscrites, la rétention doit être réalisée par des dispositifs communs. Ces dispositifs sont munis d'un ouvrage de surverse dirigé vers le domaine public. Les techniques alternatives sont favorisées (en particulier les noues et les toitures végétalisées).

4- Réseaux secs

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain, entre le domaine public et le domaine privé.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Dispositions le long de la RD 108 en dehors des portes d'agglomération

Le long de la RD 108 et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont de 25 mètres minimum de l'axe de la RD108 pour les constructions à destination d'habitation, et de 20 mètres minimum de l'axe pour les autres constructions.

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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

2. Dispositions pour les autres cas

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de respecter la distance existante et de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces reculs le long de la RD108 et des autres voies.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

L'implantation des constructions, installations, ouvrages, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes et les piscines) doivent être implantées avec un minimum de 10 mètres entre les constructions d'habitation.

ARTICLE UD 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol doit être inférieur ou égale à 30%.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements de sol) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 10 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Des hauteurs plus élevées que la hauteur autorisée ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos,...) dont l'élévation résulte d'impératifs fonctionnels ou techniques ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (relais hertzien, château d'eau, etc...)

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1) Construction

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement naturel.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m par rapport au terrain naturel avant travaux d'affouillements et d'exhaussements. La pente des talus qui devront être plantés n'excèdera pas 15% par rapport au terrain naturel.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 30% et 50%. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
- Soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuve ou de réemploi

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas d'emploi de tuiles « canal » ou similaires.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine, etc...).

3) Façades

Les revêtements de façades et les tons de menuiseries seront conformes aux nuanciers indiqués dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

D'autres types de couleurs de façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures ou murs végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) Les clôtures

Les murs seront de couleur compatible avec les couleurs du nuancier de façade indiquées dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et les boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

5) Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

6) Dispositions architecturales applicables dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques. Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Constructions à usage d'habitation : il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, limité à 3 places maximum par logement⁵.

En plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat, il est exigé une place commune de stationnement pour 3 logements⁶.

⁵ Soit une place jusqu'à 60m² de surface de plancher, deux places de 61m² à 121 m² de surface de plancher, à compter de 121 m² de surface de plancher, 3 places maximum par logement.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales et variées.

Un emplacement pour les bacs à ordures ménagères et tri sélectif devra être aménagé pour toute opération, à proximité des voies. Cet emplacement sera adapté au nombre de logements et à la situation du terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Non réglementé.

⁶ Soit 1 place commune de stationnement supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 4 et 6, 3 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 7 et 9, 4 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 10 et 12 logements,...

REGLEMENT DE LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF correspond à une zone à vocation économique, présente sur Saint-Paul.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

- Les centrales solaires au sol, dans la limite de 100m² d'emprise au sol au total (existant + extension).
- Les constructions, installations et occupations du sol à condition d'être à vocation d'artisanat, de bureaux et de services, industrielles, d'entrepôts et d'Installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les commerces à condition de constituer la vente de produits strictement liée à l'activité existante et que la surface soit limitée à 200 m² d'emprise au sol.
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire à l'activité. Le logement de fonction devra être incorporé dans le même bâtiment que l'activité.
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Dans la zone inondable, les autorisations d'occupation du sol seront autorisées et délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, à condition de respecter les principes de la disposition générale n°7.
- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.132-1-5.IV.1° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE****1) Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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. Ils devront s'implanter à 2.5 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant, excepté si un emplacement pour les bacs à ordures ménagères et tri sélectif est aménagé le long de la voie publique principale desservant l'impasse.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau potable**

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

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un dispositif séparatif.

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux et ouvrages annexes des aménagements devront être situés en espace commun (voiries ou espaces verts).

3- Eaux pluviales

L'infiltration est interdite, sauf si une étude de sol permet de prouver l'aptitude des sols en place.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 5l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 30 ans.

Pour les opérations d'ensemble, les rétentions individuelles sont proscrites, la rétention doit être réalisée par des dispositifs communs. Ces dispositifs sont munis d'un ouvrage de surverse dirigé vers le domaine public. Les techniques alternatives sont favorisées (en particulier les noues et les toitures végétalisées).

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait à minimum 5 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

Limites séparatives extérieures à la zone UF :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres des limites sont autorisés à condition de ne pas réduire la distance existante.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Limites séparatives à l'intérieur de la zone UF :

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements de sol) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos,...) dont l'élévation résulte d'impératifs fonctionnels ou techniques ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (relais hertzien, château d'eau, etc...)

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1) Construction

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement naturel.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m par rapport au terrain naturel avant travaux d'affouillements et d'exhaussements. La pente des talus qui devront être plantés n'excèdera pas 15% par rapport au terrain naturel.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 15% et 50%. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

Les toitures seront de couleur rouge.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine, etc...).

3) Façades

Les revêtements de façades et les tons de menuiseries seront conformes aux nuanciers indiqués dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

D'autres types de couleurs de façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures ou murs végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) Les clôtures

Les murs seront de couleur compatible avec les couleurs du nuancier de façade indiquées dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et les boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

5) Pour les éléments bâtis remarquables du paysage, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

La cheminée présente dans la zone devra être conservée et mise en valeur. Son aspect extérieur devra être maintenu ou recréé à l'identique.

6) Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

7) Dispositions architecturales applicables dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques. Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les immeubles de bureaux, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Des rideaux de végétation d'essences locales et variées seront plantés afin de masquer les dépôts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UF 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE UF 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UP correspondent à deux secteurs, situés dans les bourgs de Saint-Paul et de Cornillon, à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2, y compris les commerces.

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

- Les centrales solaires au sol, dans la limite de 100m² d'emprise au sol au total (existant + extension).
- Les constructions, installations et occupations du sol à condition d'être public et/ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les habitations sous forme de logements de fonction, en vue d'assurer le gardiennage de la zone, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'équipement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.132-1-5.IV.1° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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 publique.

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. Les portails des garages devront s'ouvrir dans le domaine privé.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un dispositif séparatif.

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux et ouvrages annexes des aménagements devront être situés en espace commun (voiries ou espaces verts).

3- Eaux pluviales

L'infiltration est interdite, sauf si une étude de sol permet de prouver l'aptitude des sols en place.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 5l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 30 ans.

Pour les opérations d'ensemble, les rétentions individuelles sont proscrites, la rétention doit être réalisée par des dispositifs communs. Ces dispositifs sont munis d'un ouvrage de surverse dirigé vers le domaine public. Les techniques alternatives sont favorisées (en particulier les noues et les toitures végétalisées).

4- Réseaux secs

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain, entre le domaine public et le domaine privé.

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements de sol) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 10 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos,...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (relais hertzien, château d'eau, etc...)

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1) Construction

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement naturel.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m par rapport au terrain naturel avant travaux d'affouillements et d'exhaussements. La pente des talus qui devront être plantés n'excèdera pas 15% par rapport au terrain naturel.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 15% et 50%. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
- Soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuve ou de réemploi

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas d'emploi de tuiles « canal » ou similaires.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine, etc...).

3) Façades

Les revêtements de façades et les tons de menuiseries seront conformes aux nuanciers indiqués dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

D'autres types de couleurs de façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures ou murs végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) Les clôtures

Les murs seront de couleur compatible avec les couleurs du nuancier de façade indiquées dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et les boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

5) Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

6) Dispositions architecturales applicables dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques. Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UP 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UP 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AUB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUB représente un secteur à densifier sur le hameau de la Soulière. A vocation d'habitat, il s'agit d'une zone d'urbanisation future opérationnelle.

Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation en respectant les conditions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation et après le 1^{er} Janvier 2018.

Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement et de programmation, présente en pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUB 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les commerces

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Tout programme de logements doit comporter au minimum 66% de logements sociaux, au titre de l'article L123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme
- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et après le 1^{er} Janvier 2018.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de

collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Un seul accès routier pour l'ensemble de la zone sera autorisé sur la route de la Semène.

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. Ils devront s'implanter à 2.5 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant, excepté si un emplacement pour les bacs à ordures ménagères et tri sélectif est aménagé le long de la route de la Semène.

ARTICLE AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un dispositif séparatif.

Pour les opérations d'ensemble, les réseaux et ouvrages annexes des aménagements devront être situés en espace commun (voiries ou espaces verts).

3- Eaux pluviales

L'infiltration est interdite, sauf si une étude de sol permet de prouver l'aptitude des sols en place.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 5l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 30 ans.

Pour les opérations d'ensemble, les rétentions individuelles sont proscrites, la rétention doit être réalisée par des dispositifs communs. Ces dispositifs sont munis d'un ouvrage de surverse dirigé vers le domaine public. Les techniques alternatives sont favorisées (en particulier les noues et les toitures végétalisées).

4- Réseaux secs

Les nouveaux réseaux doivent être établis en souterrain, entre le domaine public et le domaine privé.

ARTICLE AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait à maximum 10 mètres de l'alignement de la route de la Semène.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à plus de 10 mètres de l'alignement de cette voie.

ARTICLE AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

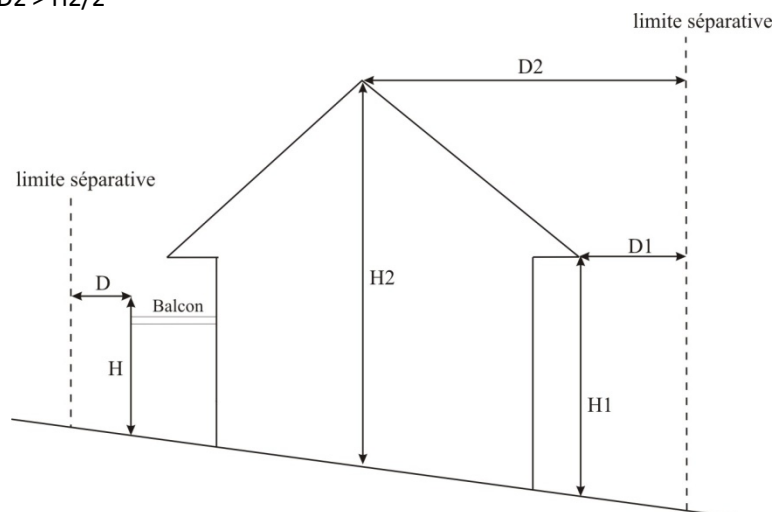
Les constructions implantées à maximum 10 mètres de l'alignement de la route de la Semène doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. La distance à l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les constructions implantées à plus de 10 mètres de l'alignement de la route de la Semène doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative, à condition de respecter les conditions de hauteurs fixées à l'article 10
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

$D - D1 - D2 > 3$ mètres

$D > H/2$ et $D1 > H1/2$ et $D2 > H2/2$



L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée en retrait et à moins de ces reculs des limites séparatives.

ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes et les piscines) doivent être implantées :

- Soit de façon mitoyenne
- Soit avec un minimum de 6 mètres entre les constructions d'habitation.

ARTICLE AUb 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements du sol) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère.

Des hauteurs plus élevées que la hauteur autorisée ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos,...) dont l'élévation résulte d'impératifs fonctionnels ou techniques ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (relais hertzien, château d'eau, etc...).

ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1) Construction

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement naturel.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m par rapport au terrain naturel avant travaux d'affouillements et d'exhaussements. La pente des talus qui devront être plantés n'excèdera pas 15% par rapport au terrain naturel.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 30% et 50%. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
- Soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuve ou de réemploi

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas d'emploi de tuiles « canal » ou similaires.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine, etc...).

3) Façades

Les revêtements de façades et les tons de menuiseries seront conformes aux nuanciers indiqués dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

D'autres types de couleurs de façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures ou murs végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) Les clôtures

Les murs seront de couleur compatible avec les couleurs du nuancier de façade indiquées dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et les boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

5) Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

6) Dispositions architecturales applicables dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques. Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE AUB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, limité à 3 places maximum par logement⁷.

En plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat, il est exigé une place commune de stationnement pour 3 logements⁸.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales et variées (voir liste en annexe à titre informatif).

Les plantations d'essences locales et variées seront préservées et complétées en limite Nord et Est de la zone.

Une trame verte sera à créer, comme indiquée dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation.

Un emplacement pour les bacs à ordures ménagères et tri sélectif devra être aménagé pour toute opération, à proximité des voies. Cet emplacement sera adapté au nombre de logements et à la situation du terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE AUB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

⁷ Soit une place jusqu'à 60m² de surface de plancher, deux places jusqu'à 120 m² de surface de plancher, au-delà de 120 m² de surface de plancher, 3 places maximum par logement.

⁸ Soit 1 place commune de stationnement supplémentaire pour 3 logements, 2 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 4 et 6, 3 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 7 et 9, 4 places supplémentaires pour un nombre de logements compris entre 10 et 12 logements,...

REGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à une zone à urbaniser non opérationnelle, située entre les zones urbaines et la zone Up. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU, après 2025.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaire au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- L'aménagement des constructions existantes

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1) Construction

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement naturel.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 15% et 50%. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
- Soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuve ou de réemploi

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas d'emploi de tuiles « canal » ou similaires.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine, etc...).

3) Façades

Les revêtements de façades et les tons de menuiseries seront conformes aux nuanciers indiqués dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

D'autres types de couleurs de façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures ou murs végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) Les clôtures

Les murs seront de couleur compatible avec les couleurs du nuancier de façade indiquées dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et les boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

5) Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

6) Dispositions architecturales applicables dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques. Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole.

Elle comporte un sous-secteur Ap, zone agricole de protection stricte.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

En zone A :

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions, installations et utilisations du sol à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles issus de l'exploitation, les serres.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante, et dans la limite de 1 par exploitation.
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante, par l'aménagement de bâtiments traditionnels et de caractères existants.

En zone Ap :

- Les constructions agricoles, à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m², et dans la limite de 2 constructions par tènement.

Dans toutes les zones :

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- Pour les habitations existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, disposant d'une emprise au sol supérieure à 50m²:
 - o La réhabilitation et l'aménagement de l'existant
 - o L'extension sous réserve que la surface de plancher après travaux n'excède pas 280 m² au total (existant+extension)⁹ et dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol existante.
- Les constructions annexes (hors piscine) à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole, construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone spécifique, et qu'ils ne compromettent pas la qualité des paysages.

⁹ Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 280 m², aucune extension ne sera autorisée

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.IV.1° du Code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Pour les mares et zones humides repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à leur entretien ou à leur restauration.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. A défaut, l'alimentation en eau par puits, captages, forages est admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement eaux usées pour les constructions d'habitation et leurs annexes

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif séparatif. A défaut, un assainissement non collectif est admis selon les normes en vigueur.

3- Eaux pluviales

L'infiltration est interdite, sauf si une étude de sol permet de prouver l'aptitude des sols en place.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 5l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 30 ans.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

L'implantation des constructions, installations, ouvrages, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions annexes et piscines doivent être implantées à une distance de 20 mètres maximum d'un point de la construction principale à usage d'habitation.

ARTICLE A 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements de sol) jusqu'au faîtage (sommet).

En zone A :

La hauteur est fixée à :

- 10 mètres maximum au faîtage pour les habitations
- 4 mètres maximum au faîtage pour les constructions annexes
- 15 mètres maximum au faîtage pour les constructions agricoles.

En zone Ap :

La hauteur est fixée à :

- 10 mètres maximum au faîtage pour les habitations
- 4 mètres maximum au faîtage pour les constructions annexes
- 4 mètres maximum au faîtage pour les constructions agricoles

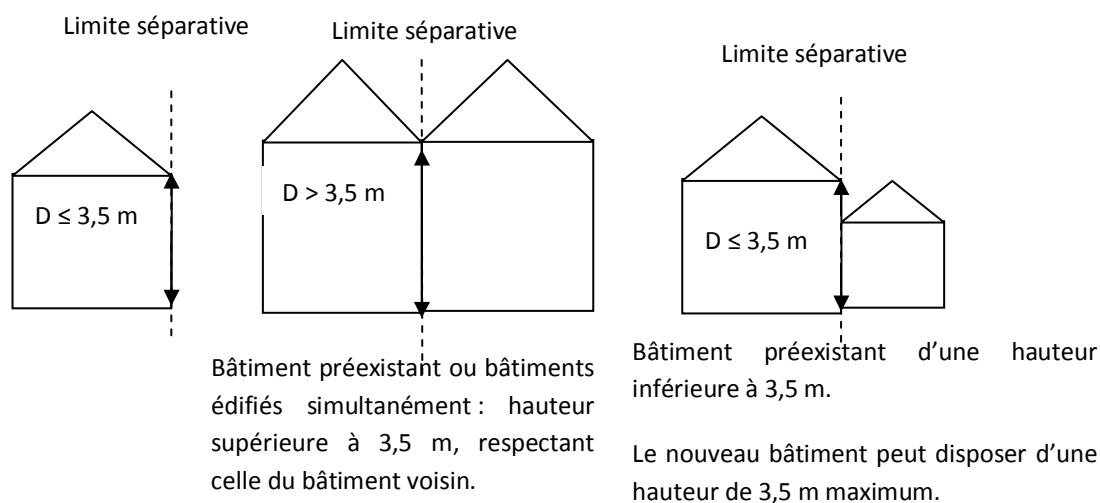
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Des hauteurs plus élevées que la hauteur autorisée ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos,...) dont l'élévation résulte d'impératifs fonctionnels ou techniques ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (relais hertzien, château d'eau, etc...)

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,5 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si la hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 mètres maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sur limite séparative est autorisé.



Ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les habitations, se reporter aux dispositions applicables en zone UB.

Pour les bâtiments agricoles :

1) Construction

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement naturel.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être.

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

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 15% et 50%. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Pour les bâtiments agricoles, les longs pans de toiture des constructions seront rompus avec recoupe verticale de la toiture, afin de casser la linéarité.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

Les toitures seront de couleur rouge.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières, les tunnels.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine, etc...).

3) Façades

Les revêtements de façades et les tons de menuiseries seront conformes aux nuanciers indiqués dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

D'autres types de couleurs de façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures ou murs végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières, les tunnels.

4) Les clôtures

Les murs seront de couleur compatible avec les couleurs du nuancier de façade indiquées dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et les boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

5) Pour les éléments bâtis remarquables du paysage, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

Les aménagements de ces bâtiments et leur évolution doivent respecter les dispositions précédentes et en plus :

- Assurer la mise en valeur du bâtiment
- Respecter et conserver son aspect d'origine.
- Veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes. En cas de création de nouvelles ouvertures, respecter la symétrie et la dimension des ouvertures.

- Ne seront autorisés sur ces bâtiments ou éléments du patrimoine, que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt. La démolition de ces bâtiments est interdite. Les extensions, nouvelles constructions et évolutions du bâti ne doivent pas dénaturer la façade principale remarquable du bâtiment. Aucune construction ne viendra masquer cette façade principale si elle est visible depuis le domaine public.

6) Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

7) Dispositions architecturales applicables dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques. Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher¹⁰, limité à 3 places maximum par logement.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123.1.III.2° seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (linéaires et essences).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

¹⁰ Soit 1 place jusqu'à 60 m² de surface de plancher, 2 places de 61m² à 120m², 3 places maximum par logement.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière.

Elle comporte :

- Un sous-secteur N, à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.
- Un sous-secteur Nco correspondant à une zone de protection stricte, au sein du corridor écologique entre les Monts du Pilat et les Gorges de la Loire
- Un sous-secteur Np, de protection stricte
- Des sous-secteurs de taille et de capacité limitées :
 - o Un sous-secteur Nh correspondant à des hameaux ou lotissements isolés existants avec des enjeux environnementaux, et dont le règlement permet uniquement l'évolution des constructions existantes
 - o Un sous-secteur Ne correspondant à des constructions à vocation économique
 - o Un sous-secteur NI à vocation de loisirs
 - o Un sous-secteur Nt, destiné à une vocation d'équipements touristiques ou/et collectifs

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

En zone N :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales. Sont également autorisées les piscines et les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction à usage d'habitation existante sur le tènement, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscine) et de 2 par tènement.

En zones N, Nco et Np :

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- Pour les habitations existantes :
 - o la réhabilitation et l'aménagement de l'existant

- o L'extension dans la limite de 280 m² de surface de plancher au total (existant+extension)¹¹ et dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol existante.
- Les constructions annexes (hors piscine) à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.

En zone Nh :

- Pour les constructions existantes à vocation d'habitation principales,
 - o la réhabilitation et l'aménagement de l'existant
 - o L'extension dans la limite de 280 m² de surface de plancher au total (existant+extension)¹² et dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol existante.
- Pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 50 m², le changement de destination dans le volume existant
- Les constructions annexes (hors piscine) à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales. Sont également autorisées les piscines et les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction à usage d'habitation existante sur le tènement, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscine) et de 2 par tènement.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les abris d'animaux
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenant de ces aménagements.

En zone Ne :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation
- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes à usage autre que l'habitation,
- Le changement de destination des bâtiments existants, à condition d'être à vocation d'activités artisanales, de restauration, d'entrepôts, de bureaux, d'hébergement touristique
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenant de ces aménagements.

En zone Nl :

- Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m², et d'une hauteur maximum de 4 mètres au faîtage
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenant de ces aménagements.

¹¹ Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 280 m², aucune extension ne sera autorisée

¹² Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 280 m², aucune extension ne sera autorisée

En zone Nt:

- L'aménagement, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants, à condition d'être à vocation touristique, sportive ou de loisirs.
- Les constructions nouvelles à condition d'être à vocation touristique, sportive et de loisirs.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- L'aménagement des constructions à destination d'habitation existantes
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Dans toutes les zones :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
- Pour les mares repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à leur entretien ou à leur restauration.
- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.IV.1° du Code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Dans la zone inondable, les autorisations d'occupation du sol seront autorisées et délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, à condition de respecter les principes de la disposition générale n°7

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. A défaut, l'alimentation en eau par puits, captages, forages est admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

2- Assainissement eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif séparatif. A défaut, un assainissement non collectif est admis selon les normes en vigueur.

3- Eaux pluviales

L'infiltration est interdite, sauf si une étude de sol permet de prouver l'aptitude des sols en place.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 5l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 30 ans.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Dispositions le long de la RD 108 en dehors des portes d'agglomération

Le long de la RD 108 et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont de 25 mètres minimum de l'axe de la RD108 pour les constructions à destination d'habitation, et de 20 mètres minimum de l'axe pour les autres constructions.

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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

2. Dispositions pour les autres cas

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de respecter la distance existante et de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, sous réserve de respecter les conditions de hauteur fixées à l'article 10

L'implantation des constructions, installations, ouvrages, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions annexes et piscines doivent être implantées à une distance de 20 mètres maximum d'un point de la construction principale à usage d'habitation.

ARTICLE N 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

En zone Nt : Le coefficient d'emprise au sol doit être inférieur ou égale à 50%.

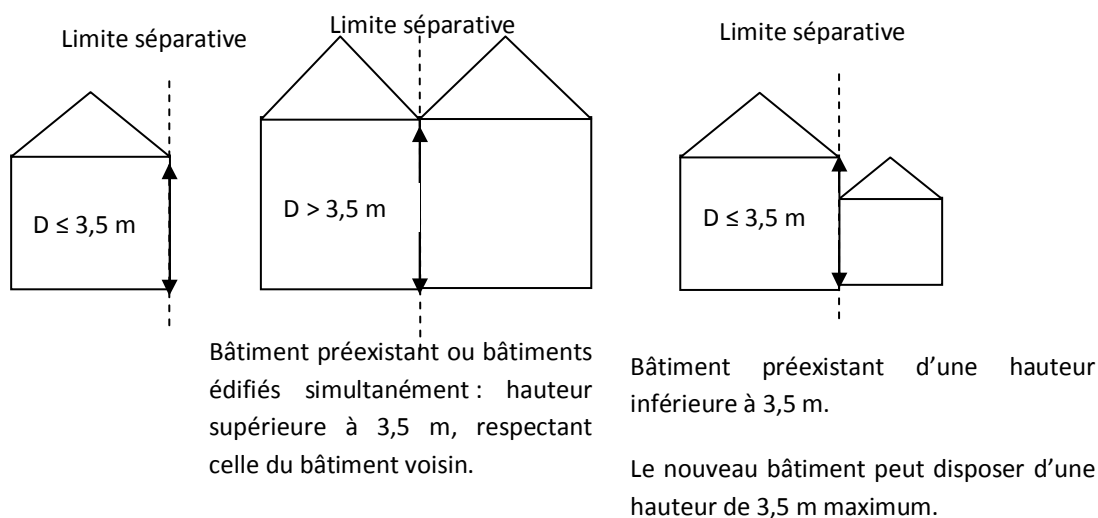
ARTICLE N 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements de sol) jusqu'au faîtage (sommet).

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3,5 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si la hauteur est inférieure à 3,5 mètres (dans ce cas, hauteur de 3,5 mètres maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres sur limite séparative est autorisé.



En zones N, Np et Nco :

La hauteur est fixée à :

- 10 mètres maximum au faîtage pour les habitations
- 4 mètres maximum au faîtage pour les constructions annexes

En zone Nh :

La hauteur est fixée à :

- 10 mètres maximum au faîtage pour les habitations
- 4 mètres maximum au faîtage pour les constructions annexes
- 4 mètres maximum au faîtage pour les abris d'animaux

En zone Ne :

La hauteur est fixée à 15 mètres maximum au faîtage

En zone Nl :

La hauteur est fixée à 4 mètres maximum au faîtage

En zone Nt :

La hauteur est fixée à 15 mètres maximum au faîtage

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Dans toutes les zones, ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1) Construction

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement naturel.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinées à l'être.

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m par rapport au terrain naturel avant travaux d'affouillements et d'exhaussements. La pente des talus qui devront être plantés n'excèdera pas 15% par rapport au terrain naturel.

2) Toitures

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente comprise entre 30% et 50%. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions annexes accolées à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m².

Les couvertures seront exécutées :

- Soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge dites « romanes » comprenant chacune une partie plate et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm,
- Soit en tuiles creuses rouges en terre cuite neuve ou de réemploi

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas d'emploi de tuiles « canal » ou similaires.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine, etc...).

3) Façades

Les revêtements de façades et les tons de menuiseries seront conformes aux nuanciers indiqués dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

D'autres types de couleurs de façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures ou murs végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) Les clôtures

Les murs seront de couleur compatible avec les couleurs du nuancier de façade indiquées dans la disposition générale n°10 du présent règlement.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et les boîtes aux lettres, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

En zones N, Np et Nco : les clôtures des parcelles doivent être aménagées de façon à être perméables pour la faune.

- 5) Pour les éléments bâtis remarquables du paysage, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme

Les aménagements de ces bâtiments et leur évolution doivent respecter les dispositions précédentes et en plus :

- Assurer la mise en valeur du bâtiment
- Respecter et conserver son aspect d'origine.
- Veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes. En cas de création de nouvelles ouvertures, respecter la symétrie et la dimension des ouvertures.
- Ne seront autorisés sur ces bâtiments ou éléments du patrimoine, que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt. La démolition de ces bâtiments est interdite. Les extensions, nouvelles constructions et évolutions du bâti ne doivent pas dénaturer la façade principale remarquable du bâtiment. Aucune construction ne viendra masquer cette façade principale si elle est visible depuis le domaine public.

Le muret remarquable repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme doit être préservé (matériau et linéaire).

- 6) Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- 7) Dispositions architecturales applicables dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques. Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

En zones N, Nco, Np et Nh :

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher¹³, limité à 3 places maximum par logement.

En zones NI, Nt et Ne :

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

¹³ Soit 1 place jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places jusqu'à 80 m², 3 places maximum par logement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'urbanisme seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (linéaires et essences).

Pour les éléments végétaux remarquables, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme, les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et en essences.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.