

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE
COMMUNE DE
BRIVES-CHARENSAC



APP
APPROBATION

1.2

**J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE**

62,Av Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tél : 04.73.92.44.88
Fax : 04.73.90.22.15

GROUPE SYCOMORE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

RÉVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil
Municipal du

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du

MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

SOMMAIRE

● TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	P 3
ARTICLE DG2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	P 3
ARTICLE DG3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	P 4
ARTICLE DG-4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	P 6
ARTICLE DG-5. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	P 8
ARTICLE DG- 6 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX DIVERS	P 9
ARTICLE DG-7. ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES	P 11
ARTICLE DG-8. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	P 11
ARTICLE DG-9. STATIONNEMENT	P 12

● TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	p 15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	p 20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	p 25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	p 31

● TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU _b	p 39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU _c	p 44

● TITRE IV / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	p 51
--------------------------------------	------

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE DG1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Brives-Charensac.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes (changement de destination, réhabilitation, ...). Il s'applique également :

- Aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Aux démolitions (article L 421-3 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE DG2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme « le PLU doit respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui précise « que le territoire est le patrimoine commun de la nation et que chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences » (L.110) et déterminent les grands objectifs à mettre en œuvre en matière d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale et de protection de l'environnement (L.121-1).

● Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

| Article R. 111-2.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

| Article R. 111-4 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

| Article R. 111-26 :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

| Article R. 111-27 :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

| Article L. 111-6 :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens

du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

● **Autres législations**

Sont annexés les documents suivants, applicables sur tout ou partie du territoire communal nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPR-i) de l'agglomération approuvé est annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones) ;
- L'arrêté préfectoral du 09/01/2014 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

● **Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme**

| Droit de préemption urbain.

La commune peut instituer un droit de préemption défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le DPU offre la possibilité de se substituer à l'éventuel acquéreur d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique. Le périmètre d'application est intégré au dossier des annexes.

| Réglementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- L'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- L'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites. Toute nouvelle découverte fortuite doit être déclarée aux services compétents.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

| Divers

Les demandes d'autorisation doivent respecter les dispositions et prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE DG3 - 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 à chaque zone définies :

● **Au titre 2 du règlement pour les zones Urbaines (U) qui sont composées des zones suivantes :**

| La zone UA.

Elle recouvre les secteurs bâtis les plus anciens de la commune, correspondant au cœur le plus dense du vieux Brives et du vieux Charensac, où le respect des alignements est le plus utile, compte-tenu de l'état de la trame viaire et de la qualité architecturale du bâti.

| La zone UB.

Elle recouvre les zones d'extension qui sont déjà en partie construites (urbanisation récente) où les équipements existants ou projetés à court terme, le site et le relief permettent de construire un assez grand nombre de logements y compris des immeubles collectifs. On distingue les sous-secteurs 1UB et 2UB sur lesquels seules les règles de hauteur diffèrent.

| La zone UC.

Elle recouvre les secteurs périphériques à caractère pavillonnaire à dominante résidentielle. On distingue un sous-secteur UC*, dans lequel seule est autorisée l'extension des constructions dans une limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

| La zone UI.

Elle correspond aux secteurs réservés aux constructions à usage artisanal, commercial ou de services. Elle comporte un secteur UIa réservé aux activités commerciales.

● Au titre 3 du règlement pour les zones à Urbaniser (AU) qui sont composées des zones suivantes :

| La zone 2AUb.

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Elle est destinée à accueillir l'extension future du bourg dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements. Elles sont destinées à des opérations d'habitat s'inscrivant dans un aménagement cohérent de la zone et disposant de l'ensemble des viabilités requises. Ces secteurs sont en partie couverts par un risque inondation. Les modalités d'aménagement et de construction doivent respecter les contraintes du PPR-i.

| La zone AUc.

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Elles sont destinées à accueillir l'extension future du bourg dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements. Elle est destinée à des opérations d'habitat s'inscrivant dans un aménagement cohérent de la zone et disposant de l'ensemble des viabilités requises. On distingue 3 sous-secteurs :

- Le secteur 1 AUc où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des viabilités nécessaires et au respect d'un aménagement cohérent de la zone ;
- Le secteur 2 AUc où l'urbanisation est possible dans le cadre d'opérations portant sur une superficie minimale de 3000m² comportant au moins 4 logements ;
- Le secteur 3 AUc où l'urbanisation est possible dans le cadre d'une opération portant sur la totalité de la zone.

Les formes d'urbanisation applicables à ces secteurs s'apparentent à celle de la zone UC.

● Au titre 4 du règlement pour les zones naturelles (N).

| La zone N

C'est une zone à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. On distingue 3 types d'espaces :

- Les zones N strictes dans lesquelles une constructibilité limitée est autorisée ;
- Le secteur Ns à vocation sportive et de loisirs où des évolutions sont possibles dans la limite des prescriptions du PPR-i. Il comporte deux sous-secteurs :
 - Un sous-secteur Ns* correspondant à un site d'équipements sportifs et de loisirs en partie constructible au regard du PPR-i et qui doit évoluer à court terme ;
 - Un sous-secteur Nse correspondant à un sous-secteur dédié aux constructions et installations liées et nécessaires aux pratiques équestres et au bon fonctionnement du site.
- le secteur de taille et de capacité limitée Nh correspondant à l'EPHAD de Montredon.

Le document graphique comporte aussi :

- les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 à L113-4 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments caractéristiques du paysage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- le report des secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI).

ARTICLE DG4 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

● Le Plan de Prévention des Risques Naturels inondations

La commune de Brives-Charensac est concernée par un risque inondation couvert par le PPR-i du Bassin du Puy approuvé par arrêté préfectoral le 28 septembre 2015. Ce plan traite le risque inondation de la Loire, de la Borne, du Dolaizon et de leurs affluents.

Ce document est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement. En cas de contradiction entre les règles du PLU et du PPR-i, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Il spatialise, entre autre, différents niveaux d'aléas au regard desquels il limite ou interdit certaines constructions et aménagements, en particulier s'agissant des équipements recevant du public ou la réalisation de stationnements souterrains.

Il définit également les Cotes de Mise Hors d'Eau (CMHE) à respecter, calculées à partir des Cotes des Plus Hautes Eaux connues (CPHE) des crues centennales. Les Cotes de Mise Hors d'Eau peuvent être prises en compte pour le calcul des hauteurs maximales de façade (article 3).

A titre informatif, les secteurs concernés par le PPR-i sont reportés sur les documents graphiques du présent règlement.

La commune de Brives-Charensac est concernée par le PGRI Loire-Bretagne approuvé le 23 Novembre 2015 et pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement. Le document est accessible sur le site : www.centre.developpement-durable.gouv.fr/4eme6etape-elaboration-d-un-plan-de-gestion-du-a2007.html.

● Couloirs de transparence hydraulique.

Dans les zones de transparence hydraulique (zone non aedificandi) reportées au plan de zonage seules les clôtures sont autorisées à condition qu'elles permettent le libre écoulement des eaux de ruissellement (grilles, grillages, clôtures fusibles, pieds de murs ajourés). Des prescriptions particulières pourront être définies au cas par cas par le service de l'eau.

● Les mouvements de terrain

Le risque lié aux mouvements de terrain est inventorié sur une carte d'aléas établie sur les communes de l'Aiguilhe, de Chadrac, d'Espaly-Sainte-Marcel, de Brives-Charensac, du Puy-en-Velay et de Vals-Près-le-Puy en mars 2001.

Le zonage concerne une part importante du territoire de Brives-Charensac avec une présomption d'instabilité évoluant de faible (partie inférieure des coteaux) à très élevée (Mont Brunelet).

De plus, la commune a approuvé le 23.10.2001 une carte des risques de mouvements de terrains qui distingue différents niveaux d'instabilité et identifie des secteurs de glissement de terrains actifs (Mont Brunelet), des secteurs de glissements de terrains potentiels, et un risque de chute de blocs ou de masses rocheuses.

Une étude mouvement de terrain est en cours sur l'ensemble du bassin du Puy-en-Velay.

Dans les secteurs concernés par un aléa, toutes les dispositions constructives doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque.

● **Risque de Rétractation-gonflement des argiles**

La commune de Brives-Charensac est concernée par un risque de retrait-gonflement qui fait l'objet du PPRN retrait-gonflement argiles de l'agglomération du Puy-en-Velay (13 communes) approuvé le 30 septembre 2014. Ce plan définit deux types de zones selon l'aléa de retrait-gonflement qui y est observé. La réalisation d'études géotechniques avant toute construction est prescrite dans ces deux zones d'après le règlement du PPRN retrait-gonflement vis-à-vis du risque de tassement différentiel.

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>. Plusieurs secteurs de la commune sont concernés.

Dans les secteurs concernés par un aléa, toutes les dispositions constructives doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou soulèvement différentiel. La réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires est recommandée.

● **Catastrophes naturelles**

La commune de Brives-Charensac a subi des inondations et coulées de boue ayant entraîné des arrêtés de catastrophe naturelle. Les axes d'écoulement connus et les zones ayant subi des dommages sont à préserver de toute urbanisation.

Différents arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris pour la commune de Brives-Charensac. Ils sont relatifs à :

- Inondations et coulées de boue : 22/02/89 ; 09/12/96 ; 18/09/98 ; 24/12/08 ;
- Tempête : 18/11/92 ;
- Poids de la neige, chutes de neiges : 15/12/82 ;
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 11/01/05.

● **Risque sismique**

La commune de Brives-Charensac est classée dans la zone de risque sismique faible (niveau 2) qui implique des mesures constructives particulières en application des décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français (voir le site <http://www.planseisme.fr/>). Dans ce cadre, de nouvelles normes de construction sont imposées sur la commune.

● **Risques technologiques. Nuisances. Pollutions**

La commune de Brives-Charensac n'est pas concernée par un risque technologique. Elle n'accueille pas de site SEVESO. Aucune installation classée n'est présente sur le territoire communal. Par ailleurs, selon le registre français des émissions polluantes (IREP) il n'existe pas de sources principales d'émissions de polluants industriels sur la commune.

La base de données Basias qui recense les anciens sites industriels et activités de services en compte 11 sur la commune : confection de tissus, minoterie, ELF, fromagerie du Velay (en activité), carrières d'arkose, atelier de rechapage de pneus, garage UNIC Velay Poids lourds, ESEPAC, usine de chaussure Raberin, garage Josserand, moulin Sabarot, fabrique d'eau de javel, usine électrique.

La base de données Basol sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, ne recense aucun site sur la commune. Sur l'agglomération, 2 sites sont localisés sur le Puy-en-Velay.

L'ensemble de ces sites est accessible à l'adresse internet suivante: basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php.

Cependant tout changement d'usage d'un site industriel en activité ou dont l'activité est terminée devra être précédé d'études et de travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse et à la détermination des usages compatibles avec les sites réhabilités

- **Risques de transport de matières dangereuses**

La commune de Brives-Charensac est concernée par un risque de transport de matières dangereuses régi par l'accord européen ADR transcrit en droit français par l'arrêté du 29 Mai 2009.

- **Risques de tempête et feux de forêts**

La commune n'est pas concernée par un risque de feux de forêts mais est concernée par un risque de tempête.

- **Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports**

La commune de Brives-Charensac est concernée par des axes de circulation classés comme voies bruyantes suivant les dispositions de l'arrêté N°E2009-249 du 23 Décembre 2009 portant classement sonore des voies routières. Les bâtiments à usage d'habitation, les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum vis-à-vis des bruits extérieurs conforme aux textes en vigueur.

- **Protection vis-à-vis des risques liés aux espèces invasives.**

Toutes les précautions devront être prises dans les phases chantier pour éviter la dissémination d'espèces invasives.

ARTICLE DG5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

- **Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **Edification des clôtures**

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

- **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de destruction accidentelle consécutive à une inondation dans le périmètre couvert par le PPR-i.

- **Travaux sur bâti existant**

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

- **Les coupes et abattages d'arbres**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.

● Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes* définies par le PLU de la commune de Brives-Charensac ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3).

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

ARTICLE DG-6 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX DIVERS

Conformément à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme « l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage... »

● Accès et voirie

Les constructions et aménagements doivent respecter les règles suivantes :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins. La largeur minimale des voies d'accès est fixée à 3 mètres ;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Les accès directs sur le contournement du Puy en Velay sont interdits. Les accès directs sur les routes départementales sont soumis à autorisation ;
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, qu'elle soit soumise à déclaration de travaux ou permis d'aménager, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur la voie publique ;
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre, ils doivent :
 - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière...) ;
 - être réalisés dans le respect des éléments de voirie existants ;
 - ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Sauf dispositions contraires définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
 - lorsque les contraintes topographiques empêchent le maillage dans de bonnes conditions de fonctionnement et de sécurité ;
 - lorsque la voie débouche sur une parcelle bâtie ne faisant pas partie du projet ;
 - dans le cas d'opérations d'ensemble prévoyant une mutualisation des places de stationnement ;
 - lorsque le maillage est assuré par un cheminement doux.
- Les aménagements de voirie devront permettre le déplacement sécurisé des cyclistes et des piétons.
- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure au niveau actuel ou futur de la voie.

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle utilisatrice d'eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie doit être conforme aux textes en vigueur.

- **Assainissement**

- | **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle productrice d'eau potable doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à un réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ou, en l'absence de desserte par un tel réseau, par une installation particulière de traitement conforme aux exigences des textes réglementaires en vigueur. **Lorsque le réseau collectif n'existe pas ou qu'il est de type unitaire, le branchement en séparatif (eaux usées, eaux pluviales) sera prévu par les constructeur sur la parcelle privée pour un raccordement ultérieur.**

Dans les secteurs non raccordés au système d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra être adaptée aux dispositifs d'épuration et de rétention mis en œuvre pour assurer leur efficacité, après accord du service gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle dans le réseau public d'assainissement ou, éventuellement dans le milieu naturel, pourra être subordonnée à un prétraitement adapté à la composition et à la nature des effluents conformément à la législation en vigueur.

- | **Eaux pluviales**

Elles seront évacuées soit par branchement sur le réseau public lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par infiltration à la parcelle ou restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les eaux de voirie privée seront obligatoirement récupérées avant rejet au réseau ou au milieu naturel. Lorsque le réseau collectif n'existe pas ou qu'il est de type unitaire, le branchement en séparatif (eaux usées, eaux pluviales) sera prévu par les constructeur sur la parcelle privée pour un raccordement ultérieur.

Compte-tenu des contraintes spécifiques à chaque terrain et en raison de la grande sensibilité de la commune en matière de risque lié au ruissellement des eaux pluviales, chaque terrain devra être doté d'un dispositif de rétention dont les caractéristiques seront définies en concertation avec le service compétent. **Ces dispositions ne sont pas applicables à la zone UA.**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs de stockage adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales.)

Les eaux de voirie privée seront obligatoirement récupérées avant rejet au réseau ou au milieu naturel.

- **Electricité - télécommunications**

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble et de poursuivre l'objectif esthétique entrepris, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunications devront, lors de remaniements, d'extensions ou de créations nouvelles, être enterrés. En cas d'impossibilité technique ponctuelle, ils pourront être disposés de manière à n'être que très peu visibles (torsadés et disposés suivant les lignes de bandeaux ou de corniches des façades, ou confondus dans la zone d'ombre des étalements, génoises ou saillies des toitures). Les branchements sont à dissimuler au maximum. En cas d'impossibilité majeure, ils seront placés aux extrémités latérales des façades et peints ou enduits.

- **Energies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront pas porter atteinte ni au patrimoine bâti et ni aux qualités paysagères du centre ancien.

Les dispositifs techniques et architecturaux contribuant à produire des énergies renouvelables et/ou visant à optimiser les aptitudes bioclimatiques des constructions permettant de limiter les consommations d'énergie tels que serres, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermiques, brise soleil, sont autorisés en saillies des façades et des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement. Ils doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dispositifs externes des pompes à chaleur qui ne sont pas enterrés doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis la voie de desserte de la construction concernée et être implantés à 3m au moins des limites séparatives.

- **Déchet**

Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant aux besoins. Cet espace sera accessible depuis le domaine public et masqué par un dispositif d'occultation.

ARTICLE DG-7. ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

- **Prescriptions générales**

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

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

Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment. Les antennes paraboliques devront être installées en toiture de manière discrète.

Des dispositions particulières sont fixées pour chaque zone.

ARTICLE DG-8. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces libres devront être soignés et entretenus notamment en cas de vue depuis la voie publique.

Les plantations devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues dans les secteurs couverts par le PPR-i.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies internes de l'opération devront être plantées avec des arbres de haute tige. Pour les opérations d'ensemble comportant plus de 15 logements, il sera prévu un

espace collectif planté d'une superficie au moins égale au dixième de la surface de l'opération. Il sera positionné de manière à jouer un rôle actif dans la vie du quartier et son traitement devra faciliter son appropriation par les habitants.

Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG-9. STATIONNEMENT

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

Ces places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

● **Normes applicables pour les stationnements**

Sauf indication contraire figurant à l'article 12 des zones, les projets d'aménagement et de construction devront respecter les normes figurant au tableau suivant.

DESTINATION	NOMBRE D'EMPLACEMENT MINIMUM
Logements	1,5 place de stationnement par logement pour un immeuble collectif 2 places pour une maison unifamiliale.
Logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement
Hébergements/ (Résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants, jeunes travailleurs)	1 place minimum pour 3 lits
Commerces. Artisanat. Bureaux	Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.
	Rappel. Pour les commerces. Une emprise au sol <u>maximum</u> dédiée au stationnement correspondant à 75% de la surface de plancher ⁽¹⁾ *
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place minimum par chambre + 1 place pour 10m2 de salle de restaurant.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules du personnel et des usagers.

Les normes s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

Lors de toute demande d'autorisation, le pétitionnaire devra donc déclarer le nombre de logements existants avant travaux.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain* d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

→ l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet ;

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

● Réalisation des aires de stationnement

L'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement devra être particulièrement étudiée :

- les rampes d'accès aux parkings enterrés devront être intégrées au bâti, sauf impossibilité technique avérée ;
- les stationnements semi-enterrés ou en rez-de-chaussée devront s'intégrer au traitement de la façade et être les moins visibles possibles depuis la rue. La réalisation de garages sous formes de box en pied d'immeuble de plus de 2 places en bordure des voies publiques est interdite ;
- les stationnements en surface devront être les moins visibles possibles depuis les voies et espaces publics ;
- les emplacements de stationnement en dehors de la bande de roulement devront être le plus possible perméable et végétalisées (surface en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...) ;
- ils devront être plantés (avec des fosses de plantation aux dimensions adaptées à l'essence choisie) à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places. Les plantations ne seront pas nécessairement réparties de manière régulière dans la mesure où la trame végétale s'inscrit dans un projet d'aménagement paysager cohérent et que la composition proposée conforte les continuités écologiques.

Les aires de stationnement seront conçues de manière à pouvoir être mutualisées. Les aires de plus de 20 places devront être équipées de bornes de recharges des véhicules électriques.

● Stationnement des cycles

Des emplacements de stationnement vélos seront réalisés selon les normes reportées dans le tableau ci-dessous. Les emplacements seront sécurisés et aisément accessibles. Ils disposeront d'équipements adaptés, tels que les bornes électriques de recharge.

Ces espaces de stationnement seront réalisés soit :

- sous la forme d'un local dédié au stationnement intégré au bâtiment et situés au rez-de-chaussée, accessibles facilement depuis le ou les point(s) d'entrée du bâtiment ;
- au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles (7,5m de profondeur) ;
- sous forme d'abris couverts et disposant d'un système de fermeture sécurisé. Les abris devront être intégrés dans la conception des espaces collectifs.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m².

DESTINATION	NOMBRE D'EMPLACEMENT MINIMUM
Logements Y compris logements locatifs sociaux	Tout projet doit prévoir un espace réservé dédié au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Hébergements (résidences étudiants, jeunes travailleurs)	1 emplacement minimum par lit
ACTIVITES	
Bureaux, artisanat et industries	Tout projet doit prévoir un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.
Equipements publics ou d'intérêts collectifs	La surface de stationnement à créer est estimée en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA

UB

UC

UI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre les secteurs bâtis les plus anciens de la commune, correspondant au cœur le plus dense du vieux Brives et du vieux Charensac où le respect des alignements est nécessaire compte tenu de la morphologie urbaine définie par la trame viaire et la qualité architecturale du bâti. De plus, il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants de cette zone, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

Une partie de ces zones est concernée par le risque inondation. Les dispositions du PPR-i en vigueur s'y appliquent.

Les abords de la RD988 sont concernés par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2009 relatif au classement des voies sonores. Des règles constructives s'appliquent en matière d'isolation phonique.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UA1 - SONT INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 suivant ;
- Le changement de destination à vocation de garage des rez-de-chaussées affectés à des locaux commerciaux est interdit avenue Charles Dupuy, Place de la Libération et route de Lyon ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés ;
- Les aires de stockage à l'air libre ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 suivant ;
- Les carrières.

Rappel: dans les zones concernées par le risque inondation les dispositions du PPR-i s'imposent.

ARTICLE UA2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les projets prévoyant la réalisation de 10 logements et plus à condition qu'ils intègrent un minimum de 25% de logements locatifs sociaux ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées...) et que les impacts environnementaux soient maîtrisés (risque de pollution de l'air, de l'eau, du sol) ;
- Les nouveaux commerces à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- Les entrepôts liés et nécessaires à une activité commerciale ou artisanale ;

- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction et respectent les dispositions de l'article UA11 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités artisanales, commerciales ou de services ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, boulangerie, laverie pressing, poste de peinture, dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou une station-service...), à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction non mentionnées à l'article UA1 ainsi que celles mentionnées à l'article UA2 sont autorisées sous réserve que les dispositions du PPR-i le permettent dans les secteurs soumis au risque inondation.

Dans les zones de transparence hydraulique (zones non aedificandi) reportées au plan de zonage seules les clôtures sont autorisées à condition qu'elles permettent le libre écoulement des eaux de ruissellement (grilles, grillages, clôtures fusibles, pieds de murs ajourés). Des prescriptions particulières pourront être définies au cas par cas par le service compétent.

Section 2- Conditions d'occupation des sols

ARTICLE UA3 –ACCES ET VOIRIE

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UA4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

Rappel. La zone UA n'est pas soumise aux obligations de rétention prévues au titre 1.

ARTICLE UA5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

● Recul

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions édifiées du même côté de la voie, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

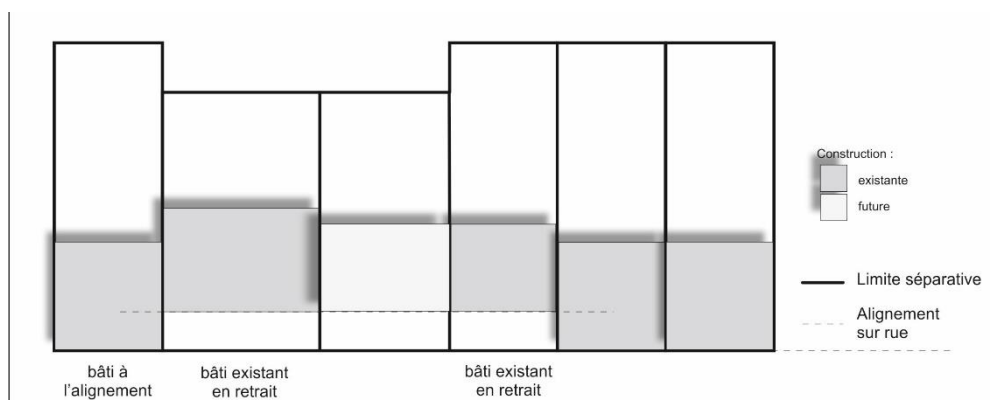
Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des retraits pourront être autorisés en façade à partir du 1^{ier} étage et pour les rez-de-chaussée traités sous la forme de galerie ou portique.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite sauf pour se mettre à l'alignement ;
- lorsqu'il existe des constructions mitoyennes implantées en retrait. Dans ce cas le retrait ne pourra pas excéder le retrait des constructions voisines et on assurera une continuité urbaine soit par un mur

de 1 mètres de hauteur minimum soit par un traitement au sol défini en cohérence avec l'espace public ;



- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, pour répondre à des besoins de fonctionnalité, de maintenance et d'entretien ou de sécurité des ouvrages et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- pour les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau* ;
- pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour permettre la préservation d'un mur existant ;
- lorsque la sécurité publique impose une marge de recul.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieur à 3 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (calculée en tout point du bâtiment hors superstructure).

Un même bâtiment pourra être implanté en limite séparative et en retrait si la séquence en retrait respecte la règle ci-avant.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la marge de recul minimale est portée à 1 mètre pour répondre à des besoins de fonctionnalité, de maintenance et d'entretien ou de sécurité des ouvrages et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UA10 –HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point des toitures par rapport au terrain naturel existant avant travaux ne peut excéder 12 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, acrotères....) sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel notamment au regard des dispositions de l'article 11 ci-après.

De plus, toute construction nouvelle en bordure de voie devra avoir une hauteur au moins équivalente à la hauteur des constructions principales voisines. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

Dans le cas où des constructions existantes ne respectent pas cette règle, ainsi que dans le cas des reconstructions à l'identique après sinistre, les aménagements ou extensions peuvent être autorisés sans dépassement de la hauteur existante.

ARTICLE UA11 –ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES

● Prescriptions générales

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

● Prescriptions particulières

| Toitures :

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).

Les toitures doivent respecter les lignes générales (pente et faîtages) et la coloration des toitures des édifices voisins. Elles doivent en assurer autant que possible la continuité.

La couverture doit être réalisée en tuiles de terre cuite à ondes, de couleur naturelle rouge brique dont l'aspect se rapproche du type tuile creuse traditionnelle (les tuiles vieilles ou de teinte brune sont interdites) et à l'exclusion des modèles à faible ondulation. Toutefois :

- en cas de réhabilitation d'un bâtiment non couvert en tuile, un autre matériau pourra être autorisé s'il est prouvé l'impossibilité technique de recourir à la tuile et si le matériau choisi s'apparente en aspect et en couleur à la tuile telle que mentionnée précédemment ;
- pour les bâtiments publics il n'est pas fixé de règle.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont accessibles ou végétalisées.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires, serres et autres élément d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...) excepté en cas de réhabilitation d'un bâtiment en comportant initialement.

| Façades

Pour toute construction, les façades sur cour et sur rue devront être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères. Les parties de pignons laissées à découvert, les murs de clôture devront être construits avec les mêmes matériaux et avoir le même aspect que les façades principales.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés aux immeubles anciens avoisinants.

Lorsqu'un pignon aveugle d'une construction existante est découvert par la démolition d'une construction mitoyenne, et donne directement sur le domaine public, le propriétaire de la façade mise à nue est autorisé à y ouvrir des baies et à transformer ce pignon en façade principale. La composition et les proportions de cette nouvelle façade (hauteur et proportion des percements) reprendront le type de composition et les proportions de la façade existante sur rue de l'immeuble.

| Devantures de magasins

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

| Descentes d'eau

Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

| Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés.

Elles seront composées :

- soit d'un muret de hauteur minimum de 1m éventuellement surmonté d'une grille et doublé d'une haie vive composée d'essences locales. La hauteur totale ne doit pas excéder 2,5m ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.

| Coffrets

Les coffrets techniques seront obligatoirement intégrés dans la façade du bâtiment ou dans un muret de clôture ou de soutènement.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur de façade du bâtiment ou dans le muret de clôture.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

● Prescriptions générales

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UA14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB recouvre les zones d'extension du centre qui sont déjà en partie construites (urbanisation récente). Les tissus concernés se caractérisent par une diversité typologique et une grande mixité fonctionnelle et sociale qu'il convient de préserver. Les équipements existants ou projetés à court terme, le site et le relief permettent d'envisager une densification en favorisant des formes urbaines denses y compris des immeubles collectifs.

On distingue les sous-secteurs 1UB et 2UB qui se différencie par les règles de hauteur différent.

Une partie de ces zones est concernée par le risque inondation. Les dispositions du PPR-i en vigueur s'y appliquent.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UB1 - SONT INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 suivant ;
- Le changement de destination à vocation de garage des rez-de-chaussées affectés à des locaux commerciaux est interdit avenue Charles Dupuy, Place de la Libération et route de Lyon ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés ;
- Les aires de stockage à l'air libre ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2 suivant ;
- Les carrières.

ARTICLE UB2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- Les projets prévoyant la réalisation de 10 logements et plus à condition qu'ils intègrent un minimum de 25% de logements locatifs sociaux ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées...) et que les impacts environnementaux soient maîtrisés (risque de pollution de l'air, de l'eau, du sol) ;
- Les nouveaux commerces à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- Les entrepôts liés et nécessaires à une activité commerciale ou artisanale ;
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction et respectent les dispositions de l'article UB11 ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités artisanales, commerciales ou de services ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, boulangerie, laverie pressing, poste de peinture, dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou une station-service...), à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel.

L'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction non mentionnées à l'article UB1 ainsi que celles mentionnées à l'article UB2 sont autorisées sous réserve que les dispositions du PPR-i le permettent dans les secteurs soumis au risque inondation et dans les conditions fixées au PPR-i.

Dans les zones de transparence hydraulique (zone non aedificandi) reportées au plan de zonage seules les clôtures sont autorisées à condition qu'elles permettent le libre écoulement des eaux de ruissellement (grilles, grillages, clôtures fusibles, pieds de murs ajourés). Des prescriptions particulières pourront être définies au cas par cas par le service compétent.

Section 2- Conditions d'occupation des sols

ARTICLE UB3 –ACCES ET VOIRIE

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UB4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UB5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Rappel. Dans les secteurs non raccordés au réseau collectif, la superficie des terrains devra être adaptée aux dispositifs d'épuration et de rétention.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

● **Recul**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions édifiées du même côté de la voie, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions devront respecter les marges de recul mentionnées au plan de zonage.

Le long de voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

Le long des voies de plus de 8 mètres de plate-forme existantes ou à créer, les constructions pourront être implantées à l'alignement. Si tel n'est pas le cas, elles devront respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des voies de moins de 8 mètres de plate-forme, les constructions devront respecter une marge de recul minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite sauf pour se mettre à l'alignement ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, pour répondre à des besoins de fonctionnalité, de maintenance et d'entretien ou de sécurité des ouvrages et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

Dans la marge de recul de 20 mètres à compter de l'axe de l'avenue de Coubon, entre le rond-point de Corsac et le rond-point de la Maison pour tous, il pourra être toléré la construction de bâtiments enterrés ou semi enterrés aux conditions suivantes :

- Ces bâtiments ne devront pas dépasser le niveau de trottoir de l'avenue ;
- la continuité paysagère du mail public existant devra être assurée par la plantation d'au moins une rangée d'arbres d'essence similaire sur la parcelle privée.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 3 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (calculée en tout point du bâtiment hors superstructure).

Un même bâtiment pourra être implanté en limite séparative et en retrait si la séquence en retrait respecte la règle ci-avant.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la marge de recul minimale est portée à 1 mètre pour répondre à des besoins de fonctionnalité, de maintenance et d'entretien ou de sécurité des ouvrages et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 5m ou à une distance minimale $L=H/2$ d'une limite séparative correspondant à une limite de zone N.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UB9 –EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UB10 –HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée du faîtage (pour les toitures en pente) ou de l'acrotère (pour les toitures terrasse) au point le plus bas du terrain naturel existant avant travaux ne peut dépasser :

- 18 mètres en zone 1UB ;
- 12 mètres en zone 2UB.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à 20 mètres en 1UB et 14 mètres en 2UB, sous réserve :

- que le bâtiment projeté soit réalisé dans la continuité du bâtiment existant ;
- qu'il n'y ait pas augmentation de la hauteur de l'existant.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, acrotères....) sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel notamment au regard des dispositions de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UB11 –ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES

● **Prescriptions générales**

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

● **Prescriptions particulières**

| Toitures

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).

Les toits à 4 pans seront autorisés pour tout volume d'un bâtiment dont la hauteur à l'égout de toiture est au moins égal à 2/3 de la longueur de la façade principale.

L'orientation dominante du faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et être parallèle aux courbes de niveau

Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur ou lorsqu'elles sont d'une longueur de façade inférieure à 5 mètres.

La couverture doit être réalisée en tuiles de couleur naturelle rouge brique (les tuiles vieilles ou de teinte brune sont interdites). Toutefois :

- en cas de réhabilitation d'un bâtiment non couvert en tuile, un autre matériau pourra être autorisé s'il est prouvé l'impossibilité technique de recourir à la tuile et si le matériau choisi s'apparente en aspect et en couleur à la tuile telle que mentionnée précédemment ;
- pour les bâtiments publics il n'est pas fixé de règle.

La tuile à onde pourra être imposée sur les zones ou parties de zones concernées par la servitude de protection des abords de monuments historiques.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont accessibles ou végétalisées.

Les panneaux solaires, serres et autres élément d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...) excepté en cas de réhabilitation d'un bâtiment en comportant initialement.

| Façades

Pour toute construction, les façades sur cour et sur rue devront être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères. Les parties de pignons laissées à découvert, les murs de clôture devront être construits avec les mêmes matériaux et avoir le même aspect que les façades principales.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés aux immeubles anciens avoisinants.

Lorsqu'un pignon aveugle d'une construction existante est découvert par la démolition d'une construction mitoyenne, et donne directement sur le domaine public, le propriétaire de la façade mise à nue est autorisé à y ouvrir des baies et à transformer ce pignon en façade principale. La composition et les proportions de cette nouvelle façade (hauteur et proportion des percements) reprendront le type de composition et les proportions de la façade existante sur rue de l'immeuble.

| Devantures de magasins

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

| Descentes d'eau

Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

| Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés.

Elles seront composées d'un muret de 1m maximum éventuellement surmonté d'une grille doublée ou non par une haie végétale. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les clôtures existantes ayant un caractère d'architecture traditionnelle devront être réhabilitées à l'identique.

| Coffrets

Les coffrets techniques seront obligatoirement :

- intégrés dans la façade du bâtiment ou dans un muret de clôture ou de soutènement ;
- ou intégrés dans une haie végétale permettant de la masquer.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur de façade du bâtiment ou dans le muret de clôture.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

● Prescriptions générales

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UB14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre les secteurs périphériques à caractère pavillonnaire à dominante résidentielle. On distingue un sous-secteur UC*, dans lequel seule est autorisée l'extension des constructions dans une limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Une partie de ces zones est concernée par le risque inondation. Les dispositions du PPR-i en vigueur s'y appliquent.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UC1 - SONT INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

| En zone UC

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UC 1.2 suivant ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés ;
- Les aires de stockage à l'air libre ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 1.2 suivant ;
- Les carrières.

| dans le secteur UC* :

Sont interdits toute construction ou aménagement non mentionnée à l'article UC2.

ARTICLE UC2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

| En zone UC

- Les projets prévoyant la réalisation de 10 logements et plus à condition qu'ils intègrent un minimum de 25% de logements locatifs sociaux ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées...) et que les impacts environnementaux soient maîtrisés (risque de pollution de l'air, de l'eau, du sol) ;
- Les dépôts nécessaires à l'exercice des activités artisanales seront autorisés à condition qu'ils soient non visibles depuis le domaine public ;

- Les nouveaux commerces à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- Les aménagements, réhabilitation et extension des bâtiments à usage industriel existant à condition qu'elles n'entraînent pas des dangers et nuisances excessives pour le voisinage
- Les entrepôts liés et nécessaires à une activité commerciale ou artisanale ;
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction et respectent les dispositions de l'article UC11 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités artisanales, commerciales ou de services ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, boulangerie, laverie pressing, poste de peinture, dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou une station-service...), à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction non mentionnées à l'article UC1 ainsi que celles mentionnées à l'article UC2 sont autorisées sous réserve que les dispositions du PPR-i le permettent dans les secteurs soumis au risque inondation.

| Dans le secteur UC*

L'extension des constructions existantes dans une limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel.

L'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction non mentionnées à l'article UC 1 ainsi que celles mentionnées à l'article UC 2 sont autorisées sous réserve que les dispositions du PPR-i le permettent dans les secteurs soumis au risque inondation et dans les conditions fixées au PPR-i.

Dans les zones de transparence hydraulique (zone non aedificandi) reportées au plan de zonage seules les clôtures sont autorisées à condition qu'elles permettent le libre écoulement des eaux de ruissellement (grilles, grillages, clôtures fusibles, pieds de murs ajourés). Des prescriptions particulières pourront être définies au cas par cas par le service compétent.

Section 2- Conditions d'occupation des sols

ARTICLE UC 3 –ACCES ET VOIRIE

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UC 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UC 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Rappel. Dans les secteurs non raccordés au réseau collectif, la superficie des terrains devra être adaptée aux dispositifs d'épuration et de rétention.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

● Recul

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions édifiées du même côté de la voie, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions devront respecter les marges de recul mentionnées au plan de zonage.

Le long de voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

Le long des voies de plus de 8 mètres de plate-forme existantes ou à créer, les constructions pourront être implantées à l'alignement. Si tel n'est pas le cas, elles devront respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des voies de moins de 8 mètres de plate-forme, les constructions devront respecter une marge de recul minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite sauf pour se mettre à l'alignement ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, pour répondre à des besoins de fonctionnalité, de maintenance et d'entretien ou de sécurité des ouvrages et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement nature ;
- pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 3 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (calculée en tout point du bâtiment hors superstructure).

Un même bâtiment pourra être implanté en limite séparative et en retrait si la séquence en retrait respecte la règle ci-avant.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la marge de recul minimale est portée à 1 mètre pour répondre à des besoins de fonctionnalité, de maintenance et d'entretien ou de sécurité des ouvrages et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 5m ou à une distance minimum $L=H/2$ d'une limite séparative correspondant à une limite de zone N.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UC 9 –EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UC 10 –HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée du faîtage (pour les toitures en pente) ou de l'acrotère (pour les toitures terrasse) au point le plus bas du terrain naturel existant avant travaux ne peut pas dépasser 12 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, sous réserve :

- que le bâtiment projeté soit réalisé dans la continuité du bâtiment existant ;
- qu'il n'y ait pas augmentation de la hauteur de l'existant.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, acrotères....) sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel notamment au regard des dispositions de l'article UC 11 ci-après.

ARTICLE UC 11 –ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES

● Prescriptions générales

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

● Prescriptions particulières

| Toitures

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).

Les toits à 4 pans seront autorisés pour tout volume d'un bâtiment dont la hauteur à l'égout de toiture est au moins égal à 2/3 de la longueur de la façade principale.

L'orientation dominante du faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et être parallèle aux courbes de niveau

Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur ou lorsqu'elles sont d'une longueur de façade inférieure à 5 mètres.

La couverture doit être réalisée en tuiles de couleur naturelle rouge brique (les tuiles vieillies ou de teinte brune sont interdites). Toutefois :

- en cas de réhabilitation d'un bâtiment non couvert en tuile, un autre matériau pourra être autorisé s'il est prouvé l'impossibilité technique de recourir à la tuile et si le matériau choisi s'apparente en aspect et en couleur à la tuile telle que mentionnée précédemment ;
- pour les bâtiments publics il n'est pas fixé de règle.

La tuile à onde pourra être imposée sur les zones ou parties de zones concernées par la servitude de protection des abords de monuments historiques.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont accessibles ou végétalisées.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...) excepté en cas de réhabilitation d'un bâtiment en comportant initialement.

| Façades

Pour toute construction, les façades sur cour et sur rue devront être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères. Les parties de pignons laissées à découvert, les murs de clôture devront être construits avec les mêmes matériaux et avoir le même aspect que les façades principales.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés aux immeubles anciens avoisinants.

Lorsqu'un pignon aveugle d'une construction existante est découvert par la démolition d'une construction mitoyenne, et donne directement sur le domaine public, le propriétaire de la façade mise à nue est autorisé à y ouvrir des baies et à transformer ce pignon en façade principale. La composition et les proportions de cette nouvelle façade (hauteur et proportion des percements) reprendront le type de composition et les proportions de la façade existante sur rue de l'immeuble.

| Devantures de magasins

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

| Descentes d'eau

Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

| Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés.

Elles seront composées d'un muret de 1m maximum éventuellement surmonté d'une grille doublée ou non d'une haie végétale. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2,50m.

Les clôtures existantes ayant un caractère d'architecture traditionnelle devront être réhabilitées à l'identique.

Les clôtures implantées sur une limite du domaine public ou sur limite séparative correspondant à une limite d'une zone urbaine avec une zone agricole ou naturelle devront être traitées sous forme de haie épaisse (minimum 1,5m de large) composée de plusieurs essences locales. Elles pourront être accompagnées d'une grille ou d'un grillage.

| Coffrets

Les coffrets techniques seront obligatoirement :

- intégrés dans la façade du bâtiment ou dans un muret de clôture ou de soutènement ;
- ou intégrés dans une haie végétale permettant de la masquer.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur de façade du bâtiment ou dans le muret de clôture.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

● Prescriptions générales

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UC 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est la zone réservée aux constructions à usage artisanal, commercial ou de services. Elle comporte un secteur U1a réservé strictement aux activités commerciales.

Une partie de ces zones est concernée par le risque inondation. Les dispositions du PPR-i en vigueur s'y appliquent.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UI 1 - SONT INTERDITES

Sont interdites sur l'ensemble de la zone UI les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions à usage d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UI2 ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités agricoles et forestières ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de déchets, de matériaux résiduels ou de machines hors d'usage à l'air libre si leur superficie dépasse 5m² ou qu'ils sont visibles depuis l'extérieur de la propriété ;
- Les constructions et installations destinées au traitement de déchets ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des celles visées à l'article UI2 ;
- Les changements de destination à usage d'habitation, à l'exception des celles visées à l'article UI2 ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles ;
- Les carrières ;
- Les hébergements hôteliers.

De plus sur le secteur U1a, sont interdites :

- les constructions à usage industriel, artisanal et de bureaux à l'exception des celles visées à l'article UI2 ;
- Les dépôts de déchets, de matériaux résiduels ou de machines hors d'usage à l'air libre.

ARTICLE UI 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes.

| **Sur l'ensemble de la zone UI.**

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
- Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60m² par unité foncière.
- Les piscines liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction et respectent les dispositions de l'article UI11.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

| Sur le secteur UIa

- Les bureaux et entrepôts liés et nécessaires à une activité commerciale.

Rappel.

L'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction non mentionnées à l'article UB1 ainsi que celles mentionnées à l'article UB2 sont autorisées sous réserve que les dispositions du PPR-i le permettent dans les secteurs soumis au risque inondation et dans les conditions fixées au PPR-i.

Dans les zones de transparence hydraulique (zone non aedificandi) reportées au plan de zonage seules les clôtures sont autorisées à condition qu'elles permettent le libre écoulement des eaux de ruissellement (grilles, grillages, clôtures fusibles, pieds de murs ajourés). Des prescriptions particulières pourront être définies au cas par cas par le service compétent.

Section 2- Conditions d'occupation des sols

ARTICLE UI 3 –ACCES ET VOIRIE

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UI 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

● Prescriptions générales :

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

● Prescriptions particulières

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ne sera admise que si les effluents, du fait de leur nature ou de leur volume, sont compatibles avec le bon fonctionnement des installations d'épuration communale sous réserve de l'établissement d'une convention respectant les dispositions de la loi.

ARTICLE UI 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs non raccordés au réseau collectif, la superficie des terrains devra être adaptée aux dispositifs d'épuration et de rétention.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

● Recul

Les constructions devront respecter les marges de recul mentionnées au plan de zonage lorsqu'elles existent.

Dans les autres cas, toute nouvelle construction doit être édifiée à plus de 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou prévues au plan. Cette marge de recul est réduite à :

- 5 mètres minimum pour les habitations sur l'ensemble de la zone ;
- 4 mètres minimum pour toute construction le long de la rue Saint-Vozy.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite; et à condition que l'extension ne porte pas atteinte à la sécurité de la circulation ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, pour répondre à des besoins de fonctionnalité, de maintenance et d'entretien ou de sécurité des ouvrages et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés pourront en toute circonstance être implantés à l'alignement lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction. Ils feront toutefois d'objet d'un traitement soigné garant de leur intégration paysagère conformément aux dispositions de l'article UI11.

Le long de voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

Dans la marge de recul de 20 mètres à compter de l'axe de l'avenue de Coubon, entre le rond-point de Corsac et le rond-point de la Maison pour tous, il pourra être toléré la construction de bâtiments enterrés ou semi enterrés aux conditions suivantes :

- Ces bâtiments ne devront pas dépasser le niveau de trottoir de l'avenue ;
- La continuité paysagère du mail public existant devra être assurée par la plantation d'au moins une rangée d'arbres d'essence similaire sur la parcelle privée.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 5 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (calculée en tout point du bâtiment hors superstructure).

Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée en cas d'extension d'une activité existante, dans la mesure où sont prises toutes les dispositions garantissant la sécurité incendie des installations implantées sur le terrain et sur le voisinage.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la marge de recul minimale est portée à 1 mètre pour répondre à des besoins de fonctionnalité, de maintenance et d'entretien ou de sécurité des ouvrages et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 5m ou à une distance minimale $L=H/2$ d'une limite séparative correspondant à une limite de zone N.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UI 9 –EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UI 10 –HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée du faîtage (pour les toitures en pente) ou de l'acrotère (pour les toitures terrasse) au point le plus bas du terrain naturel existant avant travaux ne peut dépasser 12 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, acrotères....) sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel notamment au regard des dispositions de l'article 11 ci-après.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la dérogation :

- Dans le cas d'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à 14 mètres, sous réserve que le bâtiment projeté soit réalisé dans la continuité du bâtiment existant ;
- pour des contraintes techniques liées à la nature de l'activité dans la limite de 18 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UI 11 –ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES

● Prescriptions générales :

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

● Prescriptions particulières applicables aux bâtiments d'habitation existants.

| Toitures

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).

Les toitures doivent respecter les lignes générales (pentes et faîtage)

La couverture doit être réalisée :

- en tuile de couleur naturelle rouge brique (les tuiles vieilles ou de teinte brune sont interdites);
- en tout autre matériau dont l'aspect et la couleur seront apparentés à la tuile telle que mentionnée précédemment ;

La tuile à onde pourra être imposée sur les zones ou parties de zones concernées par la servitude de protection des abords de monuments historiques.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur ou lorsqu'elles sont d'une longueur de façade inférieure à 5 mètres.

| Descentes d'eau

Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

| Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur domaine public, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur configuration et les matériaux employés.

Elles seront composées d'un muret de 1m maximum éventuellement surmonté d'une grille, doublée ou non par une haie végétale. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2,50m.

Elles pourront être doublées d'une haie végétale d'une hauteur de 2,50 mètres maximum.

Les clôtures existantes ayant un caractère d'architecture traditionnelle devront être réhabilitées à l'identique.

Les clôtures implantées sur une limite du domaine public ou sur limite séparative correspondant à une limite d'une zone urbaine avec une zone agricole ou naturelle devront être traitées sous forme de haie épaisse (minimum 1,5m de large) composée de plusieurs essences locales. Elles pourront être accompagnées d'une grille ou d'un grillage.

| Coffrets

Les coffrets techniques seront obligatoirement :

- intégrés dans la façade du bâtiment ou dans un muret de clôture ou de soutènement ;
- ou intégrés dans une haie végétale permettant de la masquer.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur de façade du bâtiment ou dans le muret de clôture.

● Prescriptions particulières applicables aux bâtiments d'activités

| Toitures

Les toitures seront traitées:

- soit à deux versants avec une pente inférieure à 30° (57%) ;
- soit sous forme de toiture terrasses de préférence végétalisée.

Les toitures à pente unique pourront être autorisées à condition d'être à faible pente et d'être masquées par un acrotère.

Elles seront de même ton que le bardage ou la maçonnerie des murs pour les surfaces supérieures à 500 m².

Les toitures recouvertes de matériaux de couleur claire sont interdites (blanc, ivoire, beige clair). Les effets de toits sont à éviter pour des bâtiments longs et hauts.

Tous les éléments de surélévation, blocs techniques, aérations, cheminées, conduits divers, devront être de la couleur de la toiture sauf les systèmes d'éclairiment.

| Les couleurs

Les couleurs des façades et des toitures doivent être discrètes, d'un ton qui s'intègre à l'environnement immédiat et général de la zone.

Les enseignes devront être étudiées afin d'être en harmonie avec les façades concernées et les façades voisines, tout en remplissant leur rôle d'appel commercial.

| Clôtures

Les clôtures sur domaine public devront être traitées en veillant à la continuité urbaine de la voie en ce qui concerne leur hauteur, leur implantation, leur configuration et les matériaux employés.

Elles seront composées de grilles thermo-soudées et pourront être doublées d'une haie d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Les murs maçonnés sont interdits excepté au niveau des entrées de lots et lorsqu'ils font mur de soutènement.

| Coffrets

Les coffrets techniques seront obligatoirement :

- intégrés au muret de clôture ou de soutènement ;
- ou intégrés dans un dispositif technique implanté à l'entrée des lots regroupant le stockage des containers de déchets,
- ou intégrés dans une haie végétale permettant de la masquer.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur de façade du bâtiment, dans le muret de clôture ou dans un dispositif technique implanté à l'entrée des lots.

● Prescriptions particulières applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées

Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

● Prescriptions générales

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

● Prescriptions générales :

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

● Prescriptions particulières :

Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées ; elles ne peuvent être utilisées pour des dépôts à l'air libre.

Tous les talus devront être plantés afin de retenir les terres par les arbustes, arbres d'essences locales et couvre-sols.

Les espaces de stockage extérieur seront masqués par tout dispositif adéquat.

Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement en plein air doivent être plantées au moyen d'essences locales. Ces espaces seront entretenus. Il sera exigé :

- au moins un arbre pour 100m² de surface libre ;
- un arbre pour 5 places de stationnement ; ces arbres pourront être répartis librement sur l'unité foncière.

En cas de réalisation d'une construction à usage de parking le nombre d'arbres exigé est réduit à 1 arbre pour 20 places de stationnement sous réserve que les façades de la construction soient végétalisées à hauteur de 30% minimum du linéaire de façade. Les arbres pourront être répartis librement sur l'unité foncière.

**ARTICLE UI 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISEES

AUb et AU c

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUb

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones insuffisamment équipées pour permettre une utilisation immédiate. Elle est destinée à conforter le centre-ville dans le cadre d'opérations soumises à des conditions d'aménagement définies par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à la réalisation des viabilités nécessaires et dimensionnées en fonction du programme envisagé. Elles sont principalement destinées à des opérations d'habitat mais restent ouvertes à une mixité de fonctions compatibles avec l'habitat. Un principe de phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est inscrit au PADD. Les zones 2AUb du Garay et de Breuil de Doue peuvent être ouvertes à l'urbanisation en phase 1 du PLU (2018-2022).

Une partie de ces zones est concernée par le risque inondation. Les dispositions du PPR-i en vigueur s'y appliquent.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE 2AUb1 - SONT INTERDITES

Sont interdites sur l'ensemble de la zone 2AUb les occupations et utilisations suivantes:

- les constructions et installations nouvelles à usage commercial, artisanal et industriel ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 suivant ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés ;
- Les constructions et installations destinées au traitement des déchets ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles ;
- Les carrières.

ARTICLE 2AUb 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

A condition :

- Que les constructions et aménagements projetés s'inscrivent dans le cadre d'une opération portant sur une emprise foncière de 5000 m² minimum et prévoient la réalisation d'au moins 7 logements. Si à la suite d'opérations réalisées conformément au règlement la superficie résiduelle est inférieure à 5000m², une opération pourra être autorisée dans la mesure où elle porte sur l'ensemble des terrains restants. Les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions existantes ne sont pas soumis à ces conditions ;
- Que les équipements et viabilités adaptées à la nature et à l'importance de l'opération sont réalisés ;
- Que l'opération ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone et respecte les dispositions de l'OAP dans un rapport de compatibilité ;
- Que les projets prévoyant la réalisation de 10 logements et plus intègrent un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Dans la mesure où ces conditions cumulatives sont respectées, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services ;
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes dont la nature est compatible avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction et respectent les dispositions de l'article 2Aub 11.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Rappel.

L'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction non mentionnées à l'article 2Aub 1 ainsi que celles mentionnées à l'article 2Aub2 sont autorisées sous réserve que les dispositions du PPR-i le permettent dans les secteurs soumis au risque inondation et dans les conditions fixées au PPR-i.

Dans les zones de transparence hydraulique (zone non aedificandi) reportées au plan de zonage seules les clôtures sont autorisées à condition qu'elles permettent le libre écoulement des eaux de ruissellement (grilles, grillages, clôtures fusibles, pieds de murs ajourés). Des prescriptions particulières pourront être définies au cas par cas par le service compétent.

Section 2- Conditions d'occupation des sols

ARTICLE 2Aub- 3 –ACCES ET VOIRIE

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1 et aux prescriptions définies aux OAP.

ARTICLE 2Aub- 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Prescriptions générales :**

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1 et aux prescriptions définies aux OAP.

- **Prescriptions particulières :**

Pour l'ensemble des réseaux, chaque opération devra prévoir un schéma de desserte qui s'intègre à terme dans un schéma cohérent de l'ensemble de la zone 2Aub afin d'assurer à terme un maillage correct avec les réseaux des quartiers voisins.

ARTICLE 2Aub- 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 2Aub-6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Recul**

Les constructions devront respecter les marges de recul mentionnées au plan de zonage et prescriptions figurant aux OAP.

Le long de voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

Le long des voies de plus de 8 mètres de plate-forme existantes ou à créer, les constructions pourront être implantées à l'alignement. Si tel n'est pas le cas, elles devront respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des voies de moins de 8 mètres de plate-forme, les constructions devront respecter une marge de recul minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer.

Toutefois, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics pourront en toute circonstance être implantées à l'alignement lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction. Ils feront toutefois d'objet d'un traitement soigné garant de leur intégration paysagère conformément aux dispositions de l'article 2Aub11.

ARTICLE 2Aub-7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les marges de recul et prescriptions figurant aux OAP.

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 3 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (calculée en tout point du bâtiment hors superstructure).

Un même bâtiment pourra être implanté à l'alignement et en retrait si la séquence en retrait respecte la règle ci-avant.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la marge de recul minimale est portée à 1 mètre pour répondre à des besoins de fonctionnalité, de maintenance et d'entretien ou de sécurité des ouvrages et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 5m ou à une distance minimale $L=H/2$ d'une limite séparative correspondant à une limite de zone N.

ARTICLE 2Aub-8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 2Aub- 9 –EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 2Aub -10 –HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée du faîtage (pour les toitures en pente) ou de l'acrotère (pour les toitures terrasse) au point le plus bas du terrain naturel existant avant travaux ne peut dépasser :

- 12 mètres sur la zone 2Aub de Garay ;
- 9 mètres sur la zone 2Aub de Breuil de Doue.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, acrotères....) sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel notamment au regard des dispositions de l'article 2Aub 11 ci-après.

ARTICLE 2Aub -11 –ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES

● Prescriptions générales :

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1 et aux prescriptions définies aux OAP.

● Prescriptions particulières

| Toitures

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).

Les toits à 4 pans seront autorisés pour tout volume d'un bâtiment dont la hauteur à l'égout de toiture est au moins égal à 2/3 de la longueur de la façade principale.

L'orientation dominante du faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et être parallèle aux courbes de niveau.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur ou lorsqu'elles sont d'une longueur de façade inférieure à 5 mètres.

La couverture doit être réalisée en tuiles de couleur naturelle rouge brique (les tuiles vieilles ou de teinte brune sont interdites). Toutefois :

- - en cas de réhabilitation d'un bâtiment non couvert en tuile, un autre matériau pourra être autorisé s'il est prouvé l'impossibilité technique de recourir à la tuile et si le matériau choisi s'apparente en aspect et en couleur à la tuile telle que mentionnée précédemment.
- - pour les bâtiments publics il n'est pas fixé de règle.

La tuile à onde pourra être imposée sur les zones ou parties de zones concernées par la servitude de protection des abords de monuments historiques.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont accessibles ou végétalisées.

Les panneaux solaires, serres et autres élément d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...) excepté en cas de réhabilitation d'un bâtiment en comportant initialement.

| Descentes d'eau

Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.

Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

| Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur domaine public, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur configuration et les matériaux employés.

Elles seront composées d'un muret de 1m maximum éventuellement surmonté d'une grille doublée ou non par une haie végétale. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2,50m.

Les murs pleins ne sont pas autorisés dans les secteurs inondables. En dehors des zones inondables, ils ne sont autorisés que dans les cas suivants :

- Lorsqu'ils ont une fonction de soutènement (jusqu'à hauteur du soutènement) ;
- Lorsque le mur projeté remplace un mur existant ;
- Lorsqu'il existe de part et d'autre de la parcelle des murs.

Les murs pleins devront respecter les dispositions suivantes :

- Ils devront être traités avec le même soin que le reste des constructions;
- Lorsque le mur plein prolonge un mur existant sur les parcelles voisines, la hauteur fixée est celle du mur existant le plus haut ;
- Lorsque le mur remplace un mur existant, la hauteur ne pourra excéder 2,5m.

Les clôtures existantes ayant un caractère d'architecture traditionnelle devront être réhabilitées à l'identique.

Les clôtures implantées sur une limite du domaine public ou sur limite séparative correspondant à une limite d'une zone urbaine avec une zone agricole ou naturelle ou en limite d'un couloir de transparence hydraulique devront être traitées sous forme de haie épaisse (minimum 1,5m de large) composée de plusieurs essences locales. Elles pourront être accompagnées d'une grille ou d'un grillage.

| **Coffrets**

Les coffrets techniques seront obligatoirement :

- intégrés dans la façade du bâtiment ou dans un muret de clôture ou de soutènement ;
- ou intégrés dans une haie végétale permettant de la masquer.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur de façade du bâtiment ou dans le muret de clôture.

ARTICLE 2Aub -12 – STATIONNEMENT

● **Prescriptions générales**

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1 et aux prescriptions définies aux OAP.

● **Prescriptions particulières**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

ARTICLE 2Aub -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1 et aux prescriptions définies aux OAP.

ARTICLE 2Aub-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les opérations d'aménagement devront prévoir la réalisation d'au moins une borne de recharge des véhicules électriques.

ARTICLE 2Aub-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toutes les dispositions devront être prises dans le cadre des opérations d'aménagement pour assurer un accès aux réseaux de communications électroniques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones insuffisamment équipées pour permettre une utilisation immédiate. Elles sont destinées à accueillir de nouveaux programmes de logements dans le cadre d'opérations soumises à des conditions d'aménagement définies par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à la réalisation des viabilités nécessaires et dimensionnées en fonction du programme envisagé. Elles sont principalement destinées à des opérations d'habitat mais restent ouvertes à une mixité de fonctions compatibles avec l'habitat. Elles correspondent en général à des disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain et sont pour certaines d'entre elles en partie urbanisée. Leur classement en zone à urbaniser a pour objectif d'optimiser le potentiel foncier existant et à mettre en œuvre un aménagement durable.

On distingue 3 sous-secteurs:

- Le secteur 1 AUc où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des viabilités nécessaires et au respect d'un aménagement cohérent de la zone ;
- Le secteur 2 AUc où l'urbanisation est possible dans le cadre d'opérations portant sur une superficie minimale de 3000m² comportant au moins 4 logements ;
- Le secteur 3 AUc où l'urbanisation est possible dans le cadre d'une opération portant sur la totalité de la zone.

Ils sont destinés à une urbanisation future à dominante d'habitat. Les formes d'urbanisation applicables à ces secteurs s'apparentent à celle de la zone UC.

Un principe de phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est inscrit au PADD.

Peuvent être ouvertes à l'urbanisation :

- en phase 1 (2018-2022) l'ensemble des secteurs classés en 1AUc et les secteurs classés en 2AUc des Ribeyres et de Breuil de Doue ;
- en phase 2 soit la période 2023-2027, les secteurs 2AUc des Bories nord et sud et le secteur 3AUc des Bories dans les conditions indiquées ci-après.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE AUc1 - SONT INTERDITES

Sont interdites sur l'ensemble de la zone AUc les occupations et utilisations des sols suivantes:

- Les constructions et installations nouvelles à usage commercial ; artisanal et industriel ;
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier ;
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2 suivant ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles ;
- Les carrières.

ARTICLE 2AUc 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

A condition :

- que les équipements et viabilités adaptées à la nature et à l'importance de l'opération sont réalisés ;
- que l'opération ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone et respecte les dispositions de l'OAP dans un rapport de compatibilité ;
- que les projets prévoyant la réalisation de 10 logements et plus intègrent un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

De plus.

| dans les secteurs 1AUc :

- Les constructions ou aménagements envisagés ne doivent pas compromettre pas un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone ;

| dans les secteurs 2AUc :

- L'opération doit porter sur une superficie minimale de 3000m² et permettre la réalisation d'au moins 4 logements. Si à la suite d'opérations réalisées conformément au règlement la superficie résiduelle est inférieure à 3000m², une opération pourra être autorisée dans la mesure où elle porte sur l'ensemble des terrains restants. Les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions existantes ne sont pas soumis à ces conditions.
- Les constructions ou aménagements envisagés ne doivent pas compromettre un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.
- Les secteurs 2AUc des Bories nord et sud ne pourront être ouverts à l'urbanisation que lorsque les secteurs programmés en phase 1 du PLU seront totalement aménagés et commercialisés à hauteur de 75% du programme global.

| Dans les secteurs 3AUc :

- L'opération doit porter sur la totalité de la zone. Elle pourra être réalisée en plusieurs tranches opérationnelles.
- Le secteur 3AUc des Bories ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque les secteurs programmés en phase 1 du PLU seront totalement aménagés et commercialisés à hauteur de 75% du programme global.

Dans la mesure où ces conditions cumulatives sont respectées, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées:

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les constructions à usage de bureaux et de services ;
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes dont la nature est compatible avec l'habitat ;
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction et respectent les dispositions de l'article AUc 11.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Rappel.

L'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction non mentionnées à l'article AU c1 ainsi que celles mentionnées à l'article AUc2 sont autorisées sous réserve que les dispositions du PPR-i le permettent dans les secteurs soumis au risque inondation.

Dans les zones de transparence hydraulique (zone non aedificandi) reportées au plan de zonage seules les clôtures sont autorisées à condition qu'elles permettent le libre écoulement des eaux de ruissellement (grilles, grillages, clôtures fusibles, pieds de murs ajourés). Des prescriptions particulières pourront être définies au cas par cas par le service compétent.

Section 2- Conditions d'occupation des sols

ARTICLE AUc- 3 –ACCES ET VOIRIE

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1 et aux prescriptions définies aux OAP.

ARTICLE AUc- 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Prescriptions générales :**

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1 et aux prescriptions définies aux OAP.

- **Prescriptions particulières :**

Pour l'ensemble des réseaux, chaque opération devra prévoir un schéma de desserte qui s'intègre à terme dans un schéma cohérent de l'ensemble de la zone 2AUb afin d'assurer à terme un maillage correct avec les réseaux des quartiers voisins.

ARTICLE AUc- 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE AUc-6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Recul**

Les constructions devront respecter les marges de recul mentionnées au plan de zonage et prescriptions figurant aux OAP.

Le long de voies départementales, il sera fait application du règlement de voirie départemental. Les services du Conseil Général devront être consultés.

Le long des voies de plus de 8 mètres de plate-forme existantes ou à créer, les constructions pourront être implantées à l'alignement. Si tel n'est pas le cas, elles devront respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des voies de moins de 8 mètres de plate-forme, les constructions devront respecter une marge de recul minimum de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie existante ou à créer.

Toutefois, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics pourront en toute circonstance être implantées à l'alignement lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction. Ils feront toutefois d'objet d'un traitement soigné garant de leur intégration paysagère conformément aux dispositions de l'article AUc11.

ARTICLE AUc-7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les marges de recul et prescriptions figurant aux OAP.

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 3 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (calculée en tout point du bâtiment hors superstructure).

Un même bâtiment pourra être implanté à l'alignement et en retrait si la séquence en retrait respecte la règle ci-avant.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la marge de recul minimale est portée à 1 mètre pour répondre à des besoins de fonctionnalité, de maintenance et d'entretien ou de sécurité des ouvrages et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimale de 5m ou à une distance minimale $L=H/2$ d'une limite séparative correspondant à une limite de zone N.

ARTICLE AUc-8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE AUc- 9 –EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE AUc -10 –HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée du faîtage (pour les toitures en pente) ou de l'acrotère (pour les toitures terrasse) au point le plus bas du terrain naturel existant avant travaux ne peut dépasser 9 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, acrotères....) sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel notamment au regard des dispositions de l'article AUc 11 ci-après.

ARTICLE AUc -11 –ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES

● Prescriptions générales :

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1 et aux prescriptions définies aux OAP.

● Prescriptions particulières

| Toitures

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).

Les toits à 4 pans seront autorisés pour tout volume d'un bâtiment dont la hauteur à l'égout de toiture est au moins égal à 2/3 de la longueur de la façade principale.

L'orientation dominante du faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et être parallèle aux courbes de niveau.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions annexes lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur ou lorsqu'elles sont d'une longueur de façade inférieure à 5 mètres.

La couverture doit être réalisée en tuiles de couleur naturelle rouge brique (les tuiles vieillies ou de teinte brune sont interdites). Toutefois :

- En cas de réhabilitation d'un bâtiment non couvert en tuile, un autre matériau pourra être autorisé s'il est prouvé l'impossibilité technique de recourir à la tuile et si le matériau choisi s'apparente en aspect et en couleur à la tuile telle que mentionnée précédemment ;
- Pour les bâtiments publics il n'est pas fixé de règle.

La tuile à onde pourra être imposée sur les zones ou parties de zones concernées par la servitude de protection des abords de monuments historiques.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont accessibles ou végétalisées.

Les panneaux solaires, serres et autres élément d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine ...) excepté en cas de réhabilitation d'un bâtiment en comportant initialement.

| Descentes d'eau

Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.

Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

| Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur domaine public, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur configuration et les matériaux employés.

Elles seront composées d'un muret de 1m maximum éventuellement surmonté d'une grille, doublée ou non par une haie végétale. La hauteur de l'ensemble ne pourra pas excéder 2,50m.

Les murs pleins ne sont pas autorisés dans les secteurs inondables. en dehors des zones inondables, ils ne sont autorisés que dans les cas suivants :

- Lorsqu'ils ont une fonction de soutènement (jusqu'à hauteur du soutènement) ;
- Lorsque le mur projeté remplace un mur existant ;
- Lorsqu'il existe de part et d'autre de la parcelle des murs.

Les murs pleins devront respecter les dispositions suivantes :

- Ils devront être traités avec le même soin que le reste des constructions ;
- Lorsque le mur plein prolonge un mur existant sur les parcelles voisines, la hauteur fixée est celle du mur existant le plus haut ;
- Lorsque le mur remplace un mur existant, la hauteur ne pourra excéder 2,5m.

Les clôtures existantes ayant un caractère d'architecture traditionnelle devront être réhabilitées à l'identique.

Les clôtures implantées sur une limite du domaine public ou sur limite séparative correspondant à une limite d'une zone urbaine avec une zone agricole ou naturelle ou en limite d'un couloir de transparence hydraulique devront être traitées sous forme de haie épaisse (minimum 1,5m de large) composée de plusieurs essences locales. Elles pourront être accompagnées d'une grille ou d'un grillage.

| Coffrets

Les coffrets techniques seront obligatoirement :

- intégrés dans la façade du bâtiment ou dans un muret de clôture ou de soutènement ;
- ou intégrés dans une haie végétale permettant de la masquer.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur de façade du bâtiment ou dans le muret de clôture.

ARTICLE AUc -12 – STATIONNEMENT

● Prescriptions générales

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1 et aux prescriptions définies aux OAP.

- **Prescriptions particulières**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

ARTICLE AUc-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1 et aux prescriptions définies aux OAP.

ARTICLE AUc-14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les opérations d'aménagement devront prévoir la réalisation d'au moins une borne de recharge des véhicules électriques.

ARTICLE AUc-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toutes les dispositions devront être prises dans le cadre des opérations d'aménagement pour assurer un accès aux réseaux de communications électroniques.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Ce sont des zones dans lesquelles une constructibilité limitée est autorisée. Elles correspondent à deux types d'espaces :

- des espaces à maintenir ouverts dans lesquels les boisements ne sont pas souhaitables à l'exception de certaines haies, alignements d'arbres ou boisements identifiés au plan de zonage ;
- des versants boisés dominant la Loire et sur les pentes du Puy Brunelet et du Mont Doue. Les boisements font l'objet d'une protection en espaces boisés classés.

Elle comprend deux secteurs :

| Le secteur Ns

Il s'agit d'un secteur en bordure de Loire à vocation culturelle, sportive et de loisirs. Ce secteur est affecté par un risque inondation.

Il comporte deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur Ns* correspondant à un site d'équipements sportifs et de loisirs en partie constructible au regard du PPR-i et qui doit évoluer à court terme ;
- Un sous-secteur Nse dédié à la pratique des sports équestres.

‡ Le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Nh

Il correspond à l'EPHAD de Montredon qui doit pouvoir évoluer.

Une partie de ces zones est concernée par le risque inondation. Les dispositions du PPR-i en vigueur s'y appliquent.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE N 1 - SONT INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

| Sur l'ensemble de la zone N

- Les équipements d'intérêt collectif à vocation touristique ou pédagogique (observation des paysages et des milieux naturels) dans la limite de 20m2 d'emprise au sol. Cette disposition s'applique une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif lorsque leur implantation en dehors de la zone N est impossible pour des raisons de fonctionnalités et d'efficacité des ouvrages ou de protection de la population vis-à-vis des risques et nuisances potentiels ;
- Les clôtures sous réserve que soit assuré le libre écoulement des eaux ;

- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire ;
- Les coupes et abattages d'arbres (soumis à déclaration dans les espaces boisés classés ou éléments caractéristiques du paysage identifiés au plan de zonage) ;
- Les défrichements (excepté concernant les espaces boisés classés et les alignements d'arbres à conserver reportés au plan de zonage) ;
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sous réserve d'un traitement paysager permettant de garantir leur intégration paysagère. Si ces traitements paysagers sont végétaux, ils devront utiliser des essences autochtones essentiellement feuillues ;
- Les démolitions ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de destruction accidentelle à l'exception de celles consécutives à une inondation dans le périmètre couvert par le PPR-i ;
- Les parcs publics de stationnement dans la limite de 20 places ;
- Les éoliennes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 12m ;
- Les panneaux photovoltaïques à condition qu'ils soient implantés sur les bâtiments existants ou à créer. Les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits.

| Sur l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Ns et Nh

A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension limitée des bâtiments à usage agricole existants, dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur mise aux normes (notamment la réalisation de fosses ou fumières). Cette disposition s'applique une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU ;
- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dont le clos et le couvert sont assurés¹ ;
 - Dans la limite de 25% de la surface de plancher existante et sans que l'ensemble après extension puisse excéder 200 m² de SDP au total ;
 - Sous réserve que l'extension projetée ne donne pas lieu à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
 - A condition que le projet ne nécessite pas de renforcement des équipements publics existant.
 Cette disposition s'applique une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les piscines et vérandas liées aux habitations existantes ;
- La construction d'annexes, garages, vérandas, piscines et abris de jardins liés à des habitations existantes sous réserve :
 - D'être liés à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU ;
 - D'être implantés à 25 mètres au maximum de la construction existante. Une implantation différente pourra être autorisée pour des motifs topographiques pour des garages lorsque le respect de la règle conduit à des contraintes d'accès ou des mouvements de terrain importants ;
 - De ne présenter qu'un seul niveau ;
 - Que le cumul de leur emprise au sol ne dépasse pas 40 m² (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée) ;
 - Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine.
- Le changement de destination des bâtiments existants repérés au document graphique en vue de l'habitation ou lié aux activités touristiques ;
- Les abris pour animaux d'une surface maximale de 12m² de surface de plancher et sous réserves :
 - de leur bonne intégration paysagère ;

¹ Le bâtiment d'habitation doit présenter une parfaite étanchéité à l'eau et à l'air : le gros œuvre du bâtiment et de ses accès doit être en bon état d'entretien et de solidité et doit protéger contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau ; les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations dans le bâtiment.

- du respect des procédés constructifs locaux.
- L'aménagement ou l'extension des installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) existantes soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées aux constructions et installations autorisées et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances éventuelles.

| Dans le secteur Ns :

Sont autorisés sous réserve qu'il n'y ait pas atteinte au site ni danger pour les personnes et sous réserve de respecter scrupuleusement les dispositions du PPR-i :

- La construction de bâtiments ou d'équipements publics dans le cadre d'une activité liée aux équipements précités à vocation technique uniquement et dans la limite de 80m² d'emprise au sol et hors hébergement qu'il soit temporaire ou permanent.
- La reconstruction et l'extension de bâtiments techniques existants rendues nécessaires par une obligation de mise aux normes ou de modernisation ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés lorsque leur implantation en dehors du secteur Ns est impossible pour des raisons de fonctionnalités et d'efficience des ouvrages ou de protection de la population vis-à-vis des risques et nuisances potentiels, dans les limites fixées au PPR-i ;
- L'aménagement et la réhabilitation dans le volume actuel des constructions existantes à usage d'habitation ou autre sous réserve qu'aucun logement nouveau ne soit créé ;
- Les espaces verts, aires de jeux, les terrains de plein air, de sport et de loisirs, réalisés sans exhaussements ;
- L'extension des locaux d'activités et d'ERP existants, sauf établissements stratégiques et ERP sensibles, dans la limite de 20% d'emprise au sol et sans qu'elle puisse dépasser 50m² de surface de plancher ; Cette mesure n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PPR-i. Est également admise l'extension des locaux d'activités et d'ERP existants rendue nécessaire par une obligation de mise aux normes ou de modernisation par une obligation de mise aux normes.

| Dans le sous-secteur Ns*

- Les constructions et installations d'intérêt collectif liées et nécessaires aux pratiques culturelles, sportives et de loisirs et à leur encadrement ainsi qu'à la gestion du site.

| Dans le sous-secteur Nse.

- Les constructions, aménagement et installations d'intérêt collectif liés et nécessaires à la pratique des sports équestres et au bon fonctionnement du site.

| Dans le secteur Nh :

- L'extension des locaux d'activités et d'ERP existants et leurs annexes, dans la limite de 20% d'emprise au sol. Cette mesure n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PPR-i.
- L'aménagement ou l'extension des installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) existantes soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées aux constructions et installations autorisées et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances éventuelles

Rappel.

L'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction non mentionnées à l'article N 1 ainsi que celles mentionnées à l'article N 2 sont autorisées sous réserve que les dispositions du PPR-i le permettent dans les secteurs soumis au risque inondation et dans les conditions fixées au PPR-i.

Dans les zones de transparence hydraulique (zone non aedificandi) reportées au plan de zonage seules les clôtures sont autorisées à condition qu'elles permettent le libre écoulement des eaux de ruissellement (grilles, grillages, clôtures fusibles, pieds de murs ajourés). Des prescriptions particulières pourront être définies au cas par cas par le service compétent.

Section 2- Conditions d'occupation des sols

ARTICLE N 3 –ACCES ET VOIRIE

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE N 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

ARTICLE N 5 –CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Rappel. Dans les secteurs non raccordés au réseau collectif, la superficie des terrains devra être adaptée aux dispositifs d'épuration et de rétention.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

● Recul

Les constructions devront respecter les marges de recul mentionnées au plan de zonage lorsqu'elles existent. Dans les autres cas, toute nouvelle construction doit être édifiée à plus de 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou prévues au plan.

Des implantations différentes pourront être autorisées en cas d'extension d'une construction existante ne répondant pas à la règle, sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.

Des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite sauf pour se mettre à l'alignement ;
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, pour répondre à des besoins de fonctionnalité, de maintenance et d'entretien ou de sécurité des ouvrages et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieur à 3 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (calculée en tout point du bâtiment hors superstructure).

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, la marge de recul minimale est portée à 1 mètre lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE N 9 –EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m² (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée).

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif à vocation touristique ou pédagogique (observation des paysages et des milieux naturels) ne devra pas excéder 20m² d'emprise au sol.

Dans le sous-secteur Ns*, les constructions nouvelles ne pourront excéder une emprise au sol de 200m² maximum.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 –HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée du faîtage (pour les toitures en pente) ou de l'acrotère (pour les toitures terrasse) au point le plus bas du terrain naturel existant avant travaux ne peut dépasser :

- 10 mètres en zone N.
- 14 mètres dans le secteur Ns ;
- 9 mètres dans le secteur Ns*
- 4 mètres dans le secteur Nse.
- la hauteur des bâtiments existants dans le secteur Nh.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, acrotères....) sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel notamment au regard des dispositions de l'article 11 ci-après.

Dans le cas où la hauteur des constructions existantes est supérieure à cette règle, les aménagements ou extensions peuvent être autorisés sous réserve que la hauteur ne soit pas augmentée.

Les extensions des bâtiments à usage agricole existant à la date d'approbation du PLU ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment initial.

La hauteur totale des annexes et des équipements d'intérêt collectif à vocation touristique ou pédagogique ne pourra pas excéder 5m.

ARTICLE N 11 –ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES

● Prescriptions générales

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

● Prescriptions particulières

Les règles ci-après ne sont pas applicables aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

| Toitures

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).

La couverture doit être réalisée en tuiles de couleur naturelle rouge brique (les tuiles vieilles ou de teinte brune sont interdites). Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre :

- en cas de réhabilitation d'un bâtiment non couvert en tuile, un autre matériau pourra être autorisé s'il est prouvé l'impossibilité technique de recourir à la tuile et si le matériau choisi s'apparente en aspect et en couleur à la tuile telle que mentionnée précédemment ;
- pour les bâtiments publics, il n'est pas fixé de règles.

La tuile à onde pourra être imposée sur les zones ou parties de zones concernées par la servitude de protection des abords de monuments historiques.

Les toitures terrasses devront être végétalisées.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

| Descentes d'eau

Les descentes d'eaux pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.

Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

| Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur domaine public, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur configuration et les matériaux employés.

Elles seront composées de haies vives d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage de teinte foncée. La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2,5 mètres au-dessus du terrain naturel.

Les murs pleins ne sont autorisés que dans les cas suivants :

- Lorsqu'ils ont une fonction de soutènement (jusqu'à hauteur du soutènement) ;
- Lorsque le mur projeté remplace un mur existant ;
- Lorsqu'il existe de part et d'autre de la parcelle des murs.

Les murs pleins devront respecter les dispositions suivantes :

- Ils devront être traités avec le même soin que le reste des constructions ;
- Lorsque le mur plein prolonge un mur existant sur les parcelles voisines, la hauteur fixée est celle du mur existant le plus haut ;
- Lorsque le mur remplace un mur existant, la hauteur ne pourra pas excéder 2,5m.

Les clôtures existantes ayant un caractère d'architecture traditionnelle devront être réhabilitées à l'identique.

| Coffrets

Les coffrets techniques seront obligatoirement :

- intégrés dans la façade du bâtiment ou dans un muret de clôture ou de soutènement ;
- ou intégrés dans une haie végétale permettant de les masquer.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur de façade du bâtiment ou dans le muret de clôture.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

● Prescriptions générales

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Conformément aux dispositions générales spécifiées au titre 1.

**ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.