

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE



**DP
MEC**
APPROBATION
septembre
2024

1.2

J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2024

Le Maire

RÉVISION

PRESCRIPTIONS

Délibération du Conseil
Municipal du 05/07/2012

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du 18/10/2018

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- **1** Modification n°1 approuvée par délibération le 28/09/2021
- **2** Modification n°2 approuvée par délibération le 20/09/2022
- **3** Déclaration de projet emportant mise en compatibilité
- **4** du PLU approuvée par délibération le 17/09/2024
- **5**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/09/2024



TABLE DES MATIERES

COMPOSITION DU REGLEMENT	4
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ub.....	26
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Uc.....	35
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ucv	43
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ue.....	47
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Uev	55
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Up.....	61
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Uz.....	67
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	74
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU	75
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUc	77
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUru	85
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUzr	92
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	98
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	99
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	108
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	109
ANNEXES	116
ANNEXE 1. ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE.....	117
ANNEXE 2. LES ESSENCES CONSEILLEES.....	125
ANNEXE 3. NOTICE EXPLICATIVE, RELATIVE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	126
ANNEXE 4. NUANCIER. GUIDE DES COULEURS PAREX LANKO	131
ANNEXE 5. TABLE DE CORRESPONDANCE DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME .	132
ANNEXE 6. SERVITUDES CONVENTIONNELLES RELATIVES AU SITE PORCHER	133



COMPOSITION DU REGLEMENT

Le présent règlement est composé de cinq titres :

× Titre 1. Dispositions générales.

Les dispositions générales sont de deux types :

- Les dispositions administratives et réglementaires qui comportent 6 articles.
 - Article DG 1. Champ d'application territorial.
 - Article DG 2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations.
 - Article DG 3. Dispositions réglementaires spécifiques à la commune.
 - Article DG 4. Adaptations mineures.
 - Article DG 5. Reconstructions en cas de sinistre.
 - Article DG 6. Rappel des procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations des sols.
- Les dispositions d'ordre technique qui comportent 11 articles.
 - Article DG 7. Définitions de base.
 - Article DG 8. Accès et voirie.
 - Article DG 9. Obligations spécifiques au réseau téléphonique.
 - Article DG 10. Isolement acoustique.
 - Article DG 11. Prise en compte du patrimoine archéologique.
 - Article DG 12. Sécurité et santé des populations.
 - Article DG 13. Éléments caractéristiques du patrimoine.
 - Article DG 14. Desserte par les réseaux.
 - Article DG 15. Visibilité dans les carrefours.
 - Article DG 16. Stationnement.
 - Article DG 17. Aspect extérieur des constructions.

× Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines.

× Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

× Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles.

× Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

Et de six annexes :

- × Annexe 1. Liste des éléments caractéristiques du patrimoine ;**
- × Annexe 2. Liste des essences végétales conseillées ;**
- × Annexe 3. Notice explicative relative à la gestion des eaux pluviales ;**
- × Annexe 4. Nuancier des couleurs ;**
- × Annexe 5. Tableau de correspondance des articles du Code de l'Urbanisme ;**
- × Annexe 6. Servitudes conventionnelles relative au site PORCHER.**



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES



DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

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 précisent « 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).

* Article DG 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune du **COTEAU**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes les 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 DG 2 -Portée du règlement à l'égard d'autres législations

La commune du Coteau ayant décidé de poursuivre la révision du PLU dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme avant mise en application de l'ordonnance du 23 09 2015, les numéros des articles du Code de l'Urbanisme mentionnés dans le présent règlement sont ceux du Code avant l'entrée en vigueur du décret n°2015-1783 du 28 Décembre 2015 modernisant le contenu du PLU. (Voir annexe 5).

A – Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU, les articles L.111-1-4, L.111-9, L.111-10, R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Article L.111-1-4 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du Code de la voirie routière. Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Article L.111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

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.111-3 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

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.111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable devra 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.

Article R.111-21 : 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.

B – Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières ; elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.
- Les législations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La loi du 21 septembre 1941 relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement et décret 86-192 du 5 février 1986 relatif à la protection des sites archéologiques ;
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées ;
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau ;
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement et la loi du droit au logement opposable du 5 mars 2007 ;
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau complétée par la loi du 30 décembre 2006 relative aux eaux et milieux aquatiques ;
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- La loi du 8 janvier 1993 celle du 21 septembre 2000 relatives à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme complétée par la loi n°2005-157 du 23 février 2005 (article 200) ;
- La loi du 4 février 1995 d'orientations pour l'aménagement du territoire ;
- La loi d'orientations agricoles du 9 juillet 1999 ;
- Le livre V du code du Patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 concernant l'archéologie préventive.

Les constructions au voisinage des lignes électriques

La loi du 15 Juin 1906 et le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1987 établissent une équivalence entre l'arrêté de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par convention. La circulaire DAFU 65-56 du 27/11/65 précise dans son deuxième paragraphe : **"Des mesures concernant l'implantation et le volume des constructions doivent être prises dans l'intérêt des**



constructeurs eux-mêmes et pour leur propre sécurité". Il y a donc lieu de consulter RTE lors de la demande de permis de construire pour toute construction située :

- à moins de 25 m d'une ligne 63 KV ;
- à moins de 50 m d'un ouvrage 150 ou 225 KV ;
- A moins de 60 m d'un ouvrage de 400 KV.

Les constructions au voisinage des ouvrages de transport de gaz naturel.

La commune du Coteau est concernée par deux ouvrages de transport de gaz naturel qui font l'objet d'une servitude d'utilité publique créée par l'arrêté préfectoral du 19 Juillet 2016 et figurant dans les annexes.

Les constructions établies au voisinage de ces ouvrages doivent respecter les prescriptions relatives à ces servitudes qui sont de deux types :

- interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'utilité publique d'implantation et de passage de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi);
- interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications de la canalisation et de l'installation annexe de transport de gaz et de leur SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Il y a lieu de consulter, préalablement à tout projet, les prescriptions et spécifications figurant à l'arrêté préfectoral figurant en annexe du PLU (dossier annexes 3).

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article R.555-30-1.-I du code de l'environnement, il y a lieu d'informer GRT gaz lors de la demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une zone d'interdiction ou de respect de règles d'implantation associés aux servitudes d'utilité publique.

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une Installation Classée Pour l'Environnement, le maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'étude de dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

Le code de l'environnement-LivreV-TitreV-Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de travaux (DICT).

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

- Le Code de Santé Publique ;
- Le Code Civil ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Le Code de la Voirie Routière ;
- Le Code des Collectivités Territoriales ;
- Le Code Forestier ;
- Le Règlement Sanitaire Départemental ;
- Le Code Minier ;
- Les autres législations et réglementations en vigueur.



* Article DG 3 - Dispositions réglementaires spécifiques à la commune

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières :

1. Les zones urbaines dénommées U : selon l'art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Les zones Urbaines sont les suivantes :

- La zone Ub englobe les tissus denses du centre-ville. Elle comprend un secteur Ub* dans lequel les commerces sont autorisés ;
- La zone Uc concerne les quartiers d'habitat de faible densité. Elle comporte deux secteurs :
 - Uca : secteur d'habitat mêlant collectif et individuel ;
 - Ucb : secteur d'habitat à dominante individuel.
- La zone Ucv dédiée à l'aménagement d'une voie verte ;
- La zone Uev concerne des zones urbaines dédiées aux espaces verts ;
- La zone Ue est destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales ainsi que les logements nécessaires à leur fonctionnement. Elle comporte un secteur Ue* correspondant à un îlot de constructions de taille réduite accueillant de l'habitat dans lequel les aménagements, restructurations, réhabilitations et extensions de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires ainsi que les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitat dans la limite d'un logement par bâtiment.
- La zone Up dédiée aux équipements publics ;
- La zone Uz concerne les secteurs de développement de l'activité commerciale.

2. Les zones à urbaniser dénommées AU : selon l'art. R.123-6, peuvent être classées en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser sont de deux types qui devront être distingués selon les critères de desserte en équipement à la périphérie immédiate de la zone :

- **Les zones AU d'urbanisation immédiate :** « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ». Elles comprennent trois zones qui se distinguent sur le plan fonctionnel ou spatial :
 - La zone AUru destinées à encadrer le renouvellement urbain d'un site en friche pour de l'habitat et du commerce ;
 - Les zones AUc destinées à permettre l'extension de l'urbanisation pour l'habitat, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés nécessaires à la vie urbaine. Ces zones font l'objet d'un phasage ;
 - La zone AUzr destinée à permettre l'extension de l'urbanisation pour les activités commerciales et artisanales.
- **Les zones AU d'urbanisation différée :** « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ».



3. Les zones agricoles dénommées A : selon l'art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comporte un secteur Anc à vocation agricole et non constructible.

4. Les zones naturelles dénommées N : selon l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, il s'agit de zones naturelles et forestières. Sont inclus dans ces zones les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) NI, réservé aux équipements et installations publics de sport, loisirs et détente.

Le plan de zonage fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics ;
- les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements favorisant la mixité sociale ;
- les secteurs de localisation préférentielle des commerces de périphérie et de centre-ville ;
- les alignements commerciaux et d'activités de service à préserver ;
- les marges de recul ;
- le périmètre d'étude pour le contournement sud-ouest de l'agglomération roannaise ;
- les espaces boisés classés ou parcs à conserver (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- les haies bocagères, arbres isolés et alignements d'arbres à conserver (article L 130-1 du code de l'urbanisme) ;
- les éléments caractéristiques du patrimoine (article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme) ;
- le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (tiré marron) ;
- les secteurs soumis à des risques d'inondations (indice i).

*** Article DG 4 - Adaptations mineures**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne pourra être accordé, sauf adaptation mineure, que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec lesdites règles.

Par "**adaptations mineures**", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme et rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

*** Article DG 5 - Reconstructions en cas de sinistre**

La reconstruction sur un même terrain et pour un bâtiment de même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du P.L.U., est autorisée dans la limite de la surface de plancher antérieure et à la condition que la construction soit faite dans les dix ans suivant la date du sinistre ou de la démolition, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (attestation de sinistre, d'assurance, etc.) conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme. Ce délai de dix ans pourra éventuellement être prolongé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des conditions spéciales peuvent être imposées si le terrain est exposé à un risque (inondation, érosion, affaissement, éboulement) (article R.111-3).



Le permis de construire peut être refusé si la construction est susceptible d'être exposée à des nuisances graves et notamment au bruit, ou si la construction est susceptible de compromettre la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*** Article DG 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Dans les espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, excepté pour les bois énumérés à l'article L.311-2 du Code Forestier.

Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an (consécutifs ou non) est subordonné à l'obtention d'une autorisation (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

*** Article DG 7 Définitions de base**

AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

ANNEXE

Il s'agit de constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, piscine...).

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Il s'agit du quotient de la surface construite au sol par rapport à la surface du terrain d'assiette.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.



COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitutions d'essences forestières.

DÉFRICHEMENT

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

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

EMPLACEMENT RESERVE

Art. L. 123-17 : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Les emplacements réservés mentionnés au 8^{ème} alinéa de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique est un espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, voie ferrée, place, parvis...). L'emprise publique ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (mairie, écoles, lycées, collèges, parcs ou squares, cimetières, stades...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ... ou par un angle de construction, ne sont pas considérées comme présentant un lien physique avec la construction existante.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.

En limite séparative, et par exception à la règle ci-dessus, la hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au point le plus haut.

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETE**

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite de propriété doit se faire en tout point du bâtiment de la nouvelle construction, excepté le débord de toitures dans une limite de 80 cm.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

PISCINE

La distance du recul des piscines par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques se mesure à partir du bassin.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

RESTRUCTURATION

Travaux de réorganisation d'un bâtiment existant par la modification de son cloisonnement, de ses distributions ou de son enveloppe sans impact sur la structure porteuse du bâti.

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexés à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

*** Article DG 8 : Accès et voirie****Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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 doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le long des voies publiques, les accès seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. Le portail ou le garage devra donc être conçu de manière à permettre l'application de cette règle (retrait du portail, portail automatique, ...).

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

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères et de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies en impasse destinées à être classées dans le domaine public doivent comporter une aire de retournement ou de manœuvre.

Les aménagements de voiries destinées à être classées dans le domaine public devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun et d'assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement de véhicules utilitaires ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie inférieure à 10m.

Chaque groupe de garages individuels ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.

Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluie ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement ;
- l'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne devra pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs ;
- dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoirs des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil Départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Marges de recul applicables au-delà des limites d'agglomération sur les routes départementales (RD)

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération. Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

ROUTES DÉPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
207	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/09/2024



Ces marges de recul, dont les valeurs sont un minimum à respecter, seront également applicables dans les zones constructibles et les zones à urbaniser au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale. Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des limites d'agglomération :

- recul des obstacles latéraux : dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne devra pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne devra pas constituer d'obstacles dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou équipements de sécurité.
- les extensions de bâtiments existants : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne devra pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.
- servitude de visibilité : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Limitation des accès le long des routes départementales

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L 113-2 du Code de la voirie routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagement peuvent être imposées. En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre d'accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès devra respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale. Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

*** Article DG9 : Obligations spécifiques au réseau téléphonique**

Les réseaux de télécommunications sont à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme).

Dans les ensembles pavillonnaires, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

*** Article DG10 : Isolement acoustique**

Les constructions à usage d'habitation réalisées à moins de 30 m des plateformes classées catégorie 4 nommées ci-après sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 modifié par le décret 95-21 du 09/01/1995 et son arrêté d'application du 30/05/1996, relatif à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur :

- RD 43 ;
- RD 504, depuis l'avenue de la Libération jusqu'au carrefour Barnay ;



- Avenue de la Libération, depuis la rue de la Providence jusqu'à l'intersection de la RD 207.

Les constructions à usage d'habitation réalisées à moins de 100 m des plateformes classées catégorie 3 nommées ci-après sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par le décret 95-21 du 09/01/1995 et son arrêté d'application du 30/05/1996, relatif à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur :

- RD 504, depuis le carrefour Barnay jusqu'à l'intersection de la RD 207 ;
- RD 504 depuis l'intersection de la RD 207 jusqu'en limite communale ;
- avenue de la Libération, depuis la place du Pont jusqu'à la rue de la Providence ;
- infrastructure ferroviaire : ligne 783000 (Le Coteau-St Victor sur Rhins) ;
- infrastructure ferroviaire : ligne 750000 (Châteauneuf - St-Etienne - Le Coteau - St Martin d'Estreaux) du Km 424+131 au Km 423+117.

Les constructions à usage d'habitation réalisées à moins de 250 m des plateformes classées catégorie 2 nommées ci-après sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 modifié par le décret 95-21 du 09/01/1995 et son arrêté d'application du 30/05/1996, relatif à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur :

- infrastructure ferroviaire : ligne 750000 (Châteauneuf - St Etienne - Le Coteau - St Martin d'Estreaux) du Km 423+117 au Km 422+721 ;
- RN 7.

Les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 25 avril 2003.

Les lieux diffusant à titre habituel de la musique amplifiée, notamment lorsque les locaux sont contigus de bâtiments comportant des locaux d'habitation ou destinés à un usage impliquant la présence prolongée de personnes, doivent respecter les dispositions de l'article R.571-25 et suivants du Code de l'Environnement (voir dossier annexes 6).

*** Article DG11 : Prise en compte du patrimoine archéologique**

La loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, la loi du 17 janvier 2001 modifiée le 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application du 16 janvier 2004 sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

Les projets relatifs à des opérations d'urbanisme et d'aménagement du territoire, situés dans un périmètre de site archéologique, notamment pour les ZAC et les lotissements, doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour avis.

*** Article DG12 : Sécurité et santé des populations**

Risque inondation

Les secteurs inondables sont identifiés par un indice "i".

Sur le secteur inondable de la Loire, jusqu'à l'approbation d'un P.P.R.N.P.I opposable, toute construction, extension ou installation doit respecter l'avis et les préconisations des services hydrauliques de l'Etat.

Les risques d'inondation du Rhins ont fait l'objet d'un P.P.R.N.P.I. approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 29 décembre 2009. Pour prendre en compte l'aspect inondable de certains terrains, à l'intérieur des zones submersibles, les autorisations d'occupation du sol sont délivrées en application des principes définis dans le règlement du P.P.R.N.P.I. annexé au PLU.

Autres risques naturels

La commune est concernée par un risque « retrait gonflement des argiles » (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.



La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

Sites et sols pollués

La commune du Coteau est concernée par des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols (voir état initial de l'environnement). 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.

Deux sites sont inscrits sur la base de données BASOL. Le site DANJOUX est en cours de dépollution et doit conserver une vocation essentiellement naturelle. Le site PORCHER a fait l'objet de travaux de dépollution afin de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en vue de la création de logements, opération aujourd'hui achevée. Cette initiative a donné lieu à l'institution d'une servitude entre l'état et la commune visant à définir les modalités de prise en compte des pollutions. Toute demande d'utilisation des sols devra respecter les servitudes relatives à ce site, annexées au présent règlement (annexe 6).

Prévention de l'exposition aux plantes allergènes et maîtrise des plantes invasives.

On veillera à éviter dans les aménagements des espaces extérieurs le recours à des essences allergènes et on assurera les conditions de la maîtrise de la propagation des plantes invasives et allergènes comme l'ambrosie. Toutes les dispositions seront prises pour éviter la dissémination des espèces invasives notamment lors des phases chantier (veiller au transport de terre (import et export de graines).

*** Article DG13 - Éléments caractéristiques du patrimoine**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1-7 (nouvelle codification L.151-19 CU) doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU, R.421-28 et L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus de manière à contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- L'implantation de toute nouvelle construction ou extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article ;
- La démolition totale est interdite.

Les espaces boisés classés figurants au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1, L.113-7 et L.171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application de l'article L.123-1-7 (nouvelle codification L.151-23) du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R.421-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 1).

Le permis de démolir au titre de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-5-7 du Code de l'Urbanisme (nouvelle codification L.151-19).

Des implantations différentes de celles définies par les articles 6 et 7 de chaque zone peuvent être admises dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7 (nouvelle codification L.151-23).



✖ **Article DG14 Desserte par les réseaux**

● **Eau potable**

Dans les zones urbaines et à urbaniser.

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable. L'extension de l'urbanisation est conditionnée à la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable. Dans ces zones, l'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite.

Dans les zones agricoles et naturelles.

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la D.D.A.S.S. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Le recours à une ressource en eau privée (captage, source, forage) ne peut être autorisé qu'aux conditions suivantes :

- Tout ouvrage de captage, puits ou forage privé à usage unifamilial doit faire l'objet d'une déclaration en mairie ;
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...), est soumise à autorisation préfectorale ;
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pourvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées. Des informations précises (dont le débit d'étiage) doivent être fournies dans le cadre de la déclaration d'ouvrage de prélèvement d'eau, qui doit être complétée par une analyse d'eau conforme lorsqu'il s'agit d'eau destinée à la consommation humaine.

● **Assainissement. Eaux usées**

Dans les zones urbaines et à urbaniser.

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, actuelles ou prévues : séparatif ou unitaire.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire, en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

L'extension de l'urbanisation est conditionnée à la desserte par les réseaux publics d'assainissement. Dans ces zones, le recours à un dispositif d'assainissement non collectif est strictement interdit.

Dans les zones agricoles et naturelles.

En l'absence d'un réseau collectif, Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur. En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire, en application de l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans les zones du règlement.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette mesure concerne les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées. En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

● **Assainissement. Eaux pluviales**

Zones sensibles.

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans¹.

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m² ;
- 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha ;
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha ;
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles.

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans² ;

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m² ;
- 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha ;
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha ;
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

¹¹1 Évènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

²2 Évènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.



Récupération des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles. Leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne :

- Les usages autorisés :
 - les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules... ;
 - à l'intérieur des habitations : alimentation des chasses d'eau et lavage des sols ;
 - à titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment une désinfection ;
 - les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable ;
 - leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.
- Les règles techniques générales :
 - tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit ;
 - à proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.
- Les règles techniques spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments :
 - dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables ;
 - les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérées de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

- **Réseaux secs.**

Sur l'ensemble des zones :

Les raccordements aux réseaux de distribution électrique et de télécommunications sont à enterrer, sauf impossibilité technique. Si la parcelle est desservie par un réseau aérien, le pétitionnaire devra prévoir son raccordement ultérieur au réseau public une fois qu'il aura été enfoui.

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies au PLU sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

- **Collecte des ordures ménagères.**

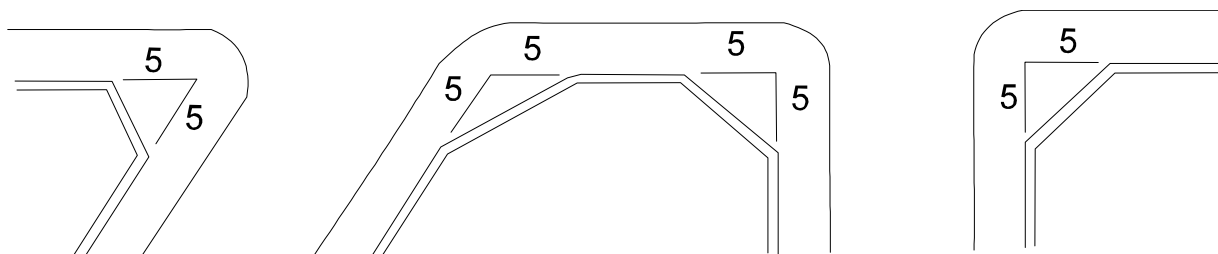
Dans les zones urbaines et à urbaniser.

Toute construction nouvelle d'immeuble collectif ou tout changement de destination de bâtiments existants en immeuble collectif devra comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des bâtiments.

Dans le cadre de projets d'ensemble d'au moins cinq logements, des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets (points de regroupements) devront être aménagés.

* **Article DG15 Visibilité dans les carrefours**

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.
 En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

* **Article DG16 Stationnement**

● **Stationnement automobile.**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.
 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.

La construction de garages privés sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation n'est pas autorisée.
 Le nombre de garages individuels non contigus à l'habitation principale est au plus le double de celui de logements de l'unité foncière.

● **Normes applicables.**

Constructions nouvelles.

Tout projet de construction devra respecter les normes suivantes :

LOGEMENTS	
Habitat individuel isolé	2 places par logement
Maison de ville ³	1 place par logement
Habitat collectif	1 place de stationnement par logement jusqu'au T2 et 1,5 à partir du T3
Logements locatifs aidés	1 place de stationnement par logement
ACTIVITÉS	
Bureaux ou de services	1 place pour 50 m ² de SDP, toutefois des adaptations sont possibles en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission du public.

³ Maison d'habitation ne disposant pas de terrain suffisant pour permettre la création de plus d'une place de stationnement.

Commerces	à partir de 100 m ² de surface de vente, 1 place pour 50 m ² de surface de vente et réserves.
Restaurants	1 place pour 20 m ² de salle de restauration
Hôtels et foyers,	1 place pour 2 chambres ou studios.
Activités artisanales	1 place pour 50 m ² de SDP (hors réserves). Toutefois des adaptations sont possibles en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission du public.
Autres établissements	La règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants mais des adaptations sont autorisées en fonction des contraintes du lieu.

Constructions existantes.

Les normes définies dans le présent chapitre des dispositions générales ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de vente, de capacité ou du nombre de logements. Si le nombre de places existantes avant travaux atteint ou dépasse le maximum fixé, aucune place nouvelle ne pourra être exigée.

Dans tous les cas, le nombre de places exigées après travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Des adaptations peuvent être autorisées en fonction des contraintes du lieu.

● **Conception des stationnements**

Sauf indication contraire portée aux OAP, les aires de stationnement seront réalisées sous forme d'aire extérieure banalisée et/ou en aire intérieure tels que garage, stationnement couvert.

Pour les immeubles collectifs, l'intégration urbaine et paysagère devra être particulièrement étudiée :

- les rampes d'accès 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 box en pied d'immeuble en bordure des voies publiques est interdite ;
- Les stationnements en surface devront être les moins visibles possibles depuis les voies et espaces publics.

Dans les programmes de logements nécessitant la réalisation de plus de 30 places, au moins 50% des emplacements de stationnement devra être intégré :

- soit au volume de la construction : stationnements enterrés, semi-enterrés, en rez-de-chaussée, en étage ou en toiture ;
- soit au sein d'une structure dédiée accolée au bâtiment ou réalisée sur l'unité foncière.

Article L.111-19 du Code de l'Urbanisme

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois-quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

● Stationnement vélos.

Des emplacements de stationnement vélos seront réalisés conformément aux textes en vigueur (arrêté du 13 Juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et l'habitation.

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 étudiants et jeunes travailleurs.	Tout projet doit prévoir 1 emplacement minimum par lit
Bureaux	Tout projet doit prévoir un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.
Industrie ou tertiaire	L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément
Bâtiments accueillant un service public (art. R 111-14-7 du CCH)	L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
Ensembles commerciaux, établissements de spectacle cinématographique (art. R 111-14-8 du CCH)	L'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments.

● Conception des stationnements vélos

Les espaces réservés au stationnement des vélos dans les bâtiments doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- sous forme d'abris couverts et sécurisés, intégrés dans la conception des espaces collectifs ;
- intégrés aux constructions et situés de préférence en rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol, accessibles facilement depuis le ou les point(s) d'entrée du bâtiment ;
- équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre **ou au moins une roue**.

*** Article DG17 - Aspect extérieur des constructions**

Les constructions nouvelles, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales. Les constructions nouvelles prendront donc en considération les constructions environnantes.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

De la même façon, si l'utilisation d'un matériau est dominante à proximité, il peut être demandé de l'intégrer aux nouveaux projets.



- Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, et les terrains, même s'ils ne sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et/ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné est autorisée, sous réserve que le projet architectural s'intègre dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Tout système de récupération des eaux pluviales, dans le cadre de l'application du P.P.R.N.P.I. du Rhins, devra être, pour des raisons d'esthétique et d'insertion environnementale :
 - soit enterré ;
 - soit, en cas d'impossibilité technique avérée, le plus intégré à son environnement (par un habillage spécifique par exemple) pour être le moins visible à la fois depuis le domaine public et depuis le voisinage le plus proche.



TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ub
Uc
Ucv
Ue
Uev
Up
Uz

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Il s'agit de la zone urbaine dense du centre-ville, affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services, et équipements publics ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et à celles qui sont nécessaires à la vie urbaine dans une perspective de mixité des fonctions.

La zone Ub comporte :

- un secteur Ub*, dans lequel les commerces sont autorisés.
- Un secteur Ub1, dans lequel les règles d'implantation et de hauteurs diffèrent.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation de la Loire ou du Rhins. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions des PPRNPi applicables ou en cours d'élaboration. Sur ces secteurs, se reporter à l'article DG12.

Certains secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui édicte des prescriptions visant à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

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

Article 1 – Ub : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles implantations y compris les changements de destination à usage commercial situés en dehors de la zone Ub* et de la zone Ub1 ;
- Le changement de destination de locaux existants en rez-de-chaussée affectés aux commerces ou aux services (avec accueil de clientèle) sur l'alignement commercial de l'avenue de la Libération repéré au plan de zonage ;
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole, forestier et industriel.
- Les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation ;
- Les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur repéré au plan de zonage en tant que périmètre de mise en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU d'une surface de plancher supérieure à 10 m². Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Article 2 – Ub : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Conformément à l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs couverts par une OAP définis au document graphique, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain (tènement) où l'implantation de la construction est envisagée.

En zone Ub, sont autorisés sous condition :

- La création, le changement de destination ou l'extension des ICPE, à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (directives européennes SEVESO) à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie, boulangerie...) ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
 - qu'elles n'entraînent pas un surcroît de circulation ou des besoins de stationnement incompatibles avec les fonctions de centre-ville.



- La création, le changement de destination ou l'extension de constructions à usage d'activités artisanales et les extensions des bâtiments existants à usage industriel à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers et qu'elles n'entraînent pas un surcroît de circulation ou des besoins de stationnement incompatibles avec les fonctions de centre-ville.
- L'extension limitée des commerces existants :
 - Pour les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher ou pouvant les dépasser par le biais d'une extension, l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Pour les commerces de 400 m² maximum de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les constructions annexes à condition qu'elles soient en relation fonctionnelle avec le ou les bâtiments existants. L'emprise au sol des constructions annexes (garages, abris...) est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière à l'exception des piscines non couvertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire, ou qu'ils consistent à réaliser une piscine ou une cuve de rétention d'eau pluviale.

En zone Ub1, sont également autorisés sous condition :

Le changement de destination à usage de commerces, à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m² de surface de vente.

En zone Ub*, sont autorisés sous condition :

- Les constructions et changements de destination à usage de commerces à condition que la surface de plancher soit inférieure à 3 000 m² de surface de plancher.

Tout bâtiment à édifier ou à transformer, le long de l'avenue de la Libération, doit comporter au rez-de-chaussée, des locaux à usage commercial, d'artisanat, de bureaux ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ub : Accès et voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8

Accès

Pour chaque unité foncière, un accès carrossable à la voie publique est autorisé. Un deuxième accès pourra être admis sous réserve des conditions de sécurité notamment par rapport au flux de circulation et/ou à la configuration de la voie (largeur de la voie, emplacement de stationnement...).

Pour les immeubles collectifs ou les constructions autres que maisons d'habitation, un accès par tranche de 30m de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et/ou l'ampleur du projet.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8

Article 4 – Ub : Desserte par les réseaux. Collecte des déchets.**Eau potable**

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 – Ub : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 – Ub : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8.

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.

Sur l'ensemble des voies et emprises publiques à l'exception de l'avenue de la Libération.

Les constructions nouvelles doivent être prioritairement implantées de manière à être compatibles avec l'ordonnancement des constructions édifiées du même côté de la voie.

En zone Ub1, les constructions nouvelles devront s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait d'au moins 3 m de l'alignement.

Sur l'avenue de la Libération.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie. Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour les annexes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, qui pourront être implantées à une distance minimale de 1 m.

L'ouverture des garages en bande ne doit pas s'implanter sur l'alignement du domaine public.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Visibilité dans les carrefours

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15

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

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

En zones UB et Ub* :

Les constructions principales devront être implantées sur au moins une des deux limites latérales, excepté pour les extensions dont les constructions principales ne sont pas implantées en limite. La distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

Pour les annexes supérieures à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, celles-ci devront s'implanter en limite ou à 3 mètres minimum des limites séparatives. Pour les annexes inférieures ou



égales à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat. Un recul par rapport aux limites séparatives peut être admis afin de permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes sans pouvoir toutefois être inférieur à 1 mètre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

En zones UB1 :

Les constructions devront être implantées :

- Soit sur limite
- Soit en retrait d'au moins 3 m

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

Non réglementé.

Article 9 – Ub : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ub : Hauteur des constructions

En zone Ub et Ub* :

La hauteur d'une construction principale doit être déterminée de manière à assurer une bonne insertion dans son environnement bâti immédiat.

La hauteur est fixée à 21 mètres à l'égout des toitures, sans pouvoir dépasser de plus de deux niveaux le bâtiment contigu le plus bas. Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques (ouvrages techniques indispensables et de faible emprise au sol, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs) sur une hauteur maximale de 2,5 mètres ;

La hauteur minimale doit être au moins égale à celle d'une des deux constructions adjacentes pour les bâtiments à construire ou à transformer.

Pour les lotissements, les constructions devront avoir une hauteur maximale de 3,5 m en limite de lot.

En zone Ub1 :

La hauteur est fixée à 21 mètres à l'égout des toitures.

Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques (ouvrages techniques indispensables et de faible emprise au sol, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs) sur une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la

nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques...). On privilégiera leur implantation à proximité des façades orientées au Sud.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article 11 – Ub : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

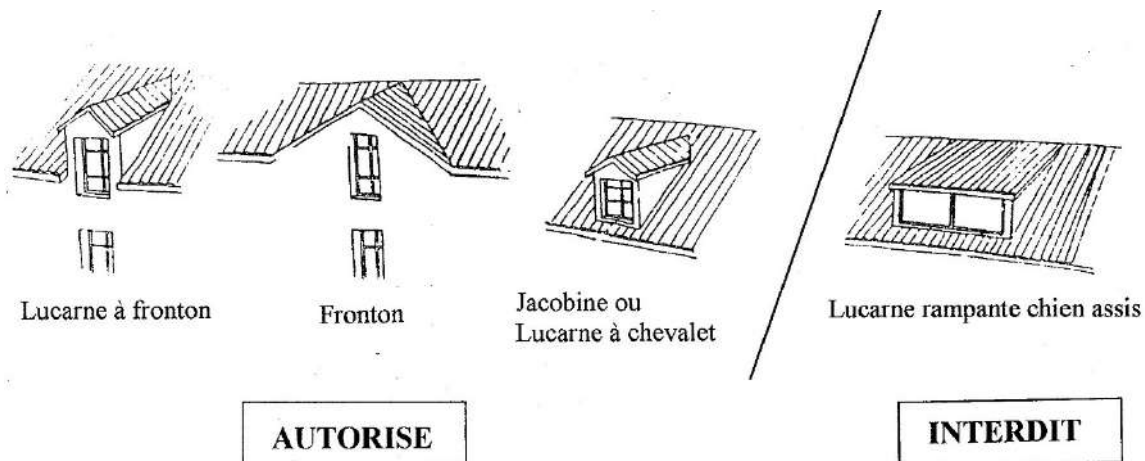
3) toitures

Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• Formes

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à 1 versant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.





Les toitures **végétalisées** sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous, sauf le long de l'avenue de la Libération où elles sont interdites :

- Les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les bâtiments à usage d'activités.

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

• **Matériaux**

Pour les locaux à usage d'habitation, les matériaux utilisés pour les toitures autres que terrasses ou végétalisées doivent être en tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal) sont interdites.

Les couvertures des autres bâtiments devront être réalisées dans des matériaux apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et lieux avoisinants. Les couvertures des extensions des locaux à usage d'habitation devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement. Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être traitées en harmonie avec celles des façades.

Concernant les bâtiments d'activités économiques, commerciales, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie.

Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée.

Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.



Pour les immeubles en copropriété, les menuiseries extérieures seront de la même couleur pour l'ensemble des lots d'habitation. Des menuiseries d'une couleur différente de celle existante pourront être acceptées dans le cadre d'une première demande de remplacement de menuiseries.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts. Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes, notamment par leur configuration et leur couleur. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 2 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 2 m.
- dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôle ondulée, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires.



Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

En zone inondable (indice "i"), les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux de façon à assurer la transparence hydraulique.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 – Ub : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 – Ub : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement des locaux d'activités commerciales et artisanales, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques. Au moins 50% de cette surface d'espace vert devra être d'un seul tenant.

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – Ub : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.



Article 15 – Ub : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U_c

Il s'agit d'une zone de type urbain accueillant une pluralité de fonctions (habitat, services, activités artisanales, équipements publics).

L'urbanisation qui s'y développe en prolongement des quartiers centraux est aérée, les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement.

Cette zone fait l'objet de deux sous-secteurs :

- U_{ca} : zone d'habitat de densité moyenne associant collectif et individuel ;
- U_{cb} : zone d'habitat de moindre densité à dominante individuelle.

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

Article 1 – U_c : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles implantations y compris les changements de destination à usage commercial, d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel.
- Les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation.
- Les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.
- Les dépôts de toute nature.

Article 2 – U_c : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Dans la zone U_c, sont autorisés sous conditions :

- La création, le changement de destination ou l'extension des ICPE, à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (directives européennes SEVESO) à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie, boulangerie...) ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
 - qu'elles n'entraînent pas un surcroît de circulation ou des besoins de stationnement incompatibles avec les fonctions de centre-ville.
- La création, le changement de destination ou l'extension de constructions à usage d'activités artisanales et les extensions des bâtiments existants à usage industriel à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers et qu'elles n'entraînent pas un surcroît de circulation ou des besoins de stationnement incompatibles avec les fonctions de centre-ville.
- La création, le changement de destination ou l'extension de constructions à usage d'entrepôts liés et nécessaires à des activités existantes ou créées.
- L'extension limitée des commerces existants :
 - Pour les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher ou pouvant les dépasser par le biais d'une extension, l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Pour les commerces de 400 m² maximum de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m² de surface de plancher.



- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les constructions annexes à condition qu'elles soient en relation fonctionnelle avec le ou les bâtiments existants. L'emprise au sol des constructions annexes (garage, abris...) est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire, ou qu'ils consistent à réaliser une piscine ou une cuve de rétention d'eau pluviale.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uc : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Pour chaque unité foncière, un accès carrossable à la voie publique est autorisé. Un deuxième accès pourra être admis sous réserve des conditions de sécurité notamment par rapport au flux de circulation et/ou à la configuration de la voie (largeur de la voie, emplacement de stationnement...).

Pour les immeubles collectifs ou les constructions autres que maisons d'habitation, un accès par tranche de 30m de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et/ou l'ampleur du projet.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Dans le cadre de projets d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun s'ils existent et d'assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.

Article 4 – Uc : Desserte par les réseaux. Collecte des déchets.

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 – Uc : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Uc : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être prioritairement implantées de manière à être compatibles avec l'ordonnancement des constructions voisines.

Par rapport aux voies et emprises publiques non ferroviaires :

Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité, les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions édifiées du même côté de la voie, ou en retrait de celles-ci, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Par rapport aux voies et emprises publiques ferroviaires :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 3 mètres minimum des emprises publiques ferroviaires.

Une implantation autre peut être admise, ou le cas échéant, imposée :

- En cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- Pour les annexes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol qui pourront être implantées à une distance minimale de 1m.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Visibilité dans les carrefours

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15.

Article 7 – Uc : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Elles seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres ;
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat. Un recul par rapport aux limites séparatives peut être admis afin de permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes sans pouvoir toutefois être inférieur à 1 m.

Pour les annexes supérieures à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, celles-ci devront s'implanter en limite ou à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.



Article 9 – Uc : Emprise au sol

En secteur UCa :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0.7.

En secteur UCb :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0.5.

Article 10 – Uc : Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant, sans pouvoir dépasser 14 mètres en UCa et 12 mètres en UCb. Une haute supérieure pourra être admise pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques (ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs) sur une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Pour les lotissements, les constructions devront avoir une hauteur maximale de 3,5 m en limite séparative de lot.

Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques...) On privilégiera leur implantation à proximité des façades orientées au Sud.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article 11 – Uc : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

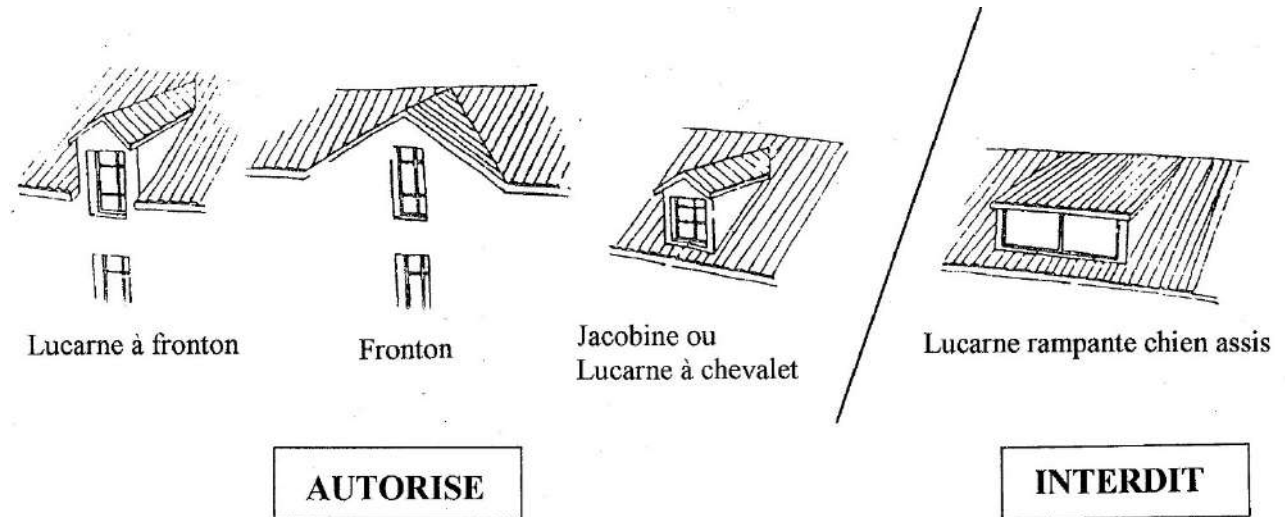
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• Formes

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à 1 versant. La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60% (entre 16 et 30 degrés).

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures **végétalisées** sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous, sauf le long de l'avenue de la Libération où elles sont interdites :

- Les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les bâtiments à usage d'activités.

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

• Matériaux :

Pour les locaux à usage d'habitation, les matériaux utilisés pour les toitures autres que terrasses ou végétalisées doivent être en tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal) sont interdites.

Les couvertures des autres bâtiments devront être réalisées dans des matériaux apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et lieux avoisinants.

Les couvertures des extensions des locaux à usage d'habitation devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.



D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement. Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être traitée en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être en harmonie avec celles des façades.

Concernant les bâtiments d'activités économiques, commerciales, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

Pour les immeubles en copropriété, les menuiseries extérieures seront de la même couleur pour l'ensemble des lots d'habitation. Des menuiseries d'une couleur différente de celle existante pourront être acceptées dans le cadre d'une première demande de remplacement de menuiseries.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts. Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.



6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes, notamment par leur configuration et leur couleur. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 1,7 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 1,7 m.
- dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de clôtures seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation mortes (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

**Article Uc 12 : Stationnement des véhicules**

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article Uc 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement des locaux d'activités, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques. Au moins 50% de cette surface d'espace vert devra être d'un seul tenant.

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**Article 14 – Uc : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

Article 15 – Uc : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ucv

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'aménagement d'une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée et ses abords. Seuls les constructions, aménagements et installations nécessaires à la voie verte sont autorisés.

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

Article 1 – Ucv : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ucv 2 sont interdites.

Article 2 – Ucv : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions ou installations liées à l'activité touristique, sportive, ou de loisirs, ou toute autre construction d'usage public à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la voie verte ;
- Les parcs de stationnement de véhicules sous réserve d'être perméables et accompagnés d'un aménagement paysager ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ucv : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Article 4 – Ucv : Desserte par les réseaux. Collecte des déchets.

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 – Ucv : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article 6 – Ucv : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à modifier ou à créer.

Article 7 – Ucv : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 1 mètre ;
- soit en limite séparative.

Article 8 – Ucv : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Ucv : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ucv : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à 3,50 mètres maximum.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

Article 11 – Ucv : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• Matériaux

Les couvertures devront être réalisées dans des matériaux apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et lieux avoisinants. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.



4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Concernant les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts. Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes, notamment par leur configuration et leur couleur. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 2 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 2 m.
- dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.



Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Article 12 – Ucv : Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement devront être perméables et accompagnées d'un aménagement paysager.

Article 13 – Ucv : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

Un aménagement paysager des secteurs actuellement non végétalisés devra être prévu.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – Ucv : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Ucv : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ue

Il s'agit d'un espace urbain, occupé par des bâtiments à caractère d'activités économiques, construits en ordre discontinu. Y sont admises les activités industrielles, artisanales ainsi que les constructions à usage d'entrepôts, et les bureaux.

Sont également autorisés sous conditions, les activités commerciales liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production.

La zone Ue comporte un secteur Ue* correspondant à un îlot de constructions de taille réduite accueillant de l'habitat dans lequel les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires ainsi que les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitat dans la limite de 2 logements maximum par bâtiment. Sont aussi autorisés les changements de destination à vocation d'activités économiques à l'exception des commerces.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPi du Rhins ou de la carte d'aléa établie sur la Loire. Sur ces secteurs, se reporter à l'article DG12.

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

Article 1 – Ue : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et les changements de destination à usage hôtelier ;
- Les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Dans le secteur repéré au plan de zonage en tant que périmètre de mise en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes, à la date d'approbation de la révision du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 10 m². Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Article 2 – Ue : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition et sous réserve du respect des dispositions du PPRNPi du Rhins ou de la carte d'aléa établie sur la Loire dans les secteurs indicés i :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (Directives européennes SEVESO), sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions, changements de destination et extension de locaux à usage commercial liés et complémentaires à une activité économique existante ou créée sous réserve que la surface de vente soit inférieure à 30% de la surface globale et qu'elle n'excède pas 400 m² de surface de plancher.
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage industriel, de bureaux, d'entrepôt ou d'artisanat.
- L'extension limitée des commerces existants :



- Pour les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher ou pouvant les dépasser par le biais d'une extension, l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Pour les commerces de 400 m² maximum de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m² de surface de plancher.
- Les activités de restauration à condition d'être liées à un hébergement hôtelier ou répondant à des besoins des entreprises (restaurant d'entreprise).
- Les constructions et le changement de destination à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être construits simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités et y être intégrés.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagements internes, façades, toiture) et les extensions dans une limite de 20 % de surface de plancher sans création de logement supplémentaire, sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les dépôts de véhicules et les bâtiments annexes (garages et abris) liés aux constructions existantes.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Dans le secteur Ue* :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
- Les changements de destination à vocation d'habitat de bâtiments existants dans la limite de 2 logements maximum par bâtiment.
- Les changements de destination à vocation d'activités économiques à l'exception des commerces.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ue : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Pour chaque unité foncière, un accès par tranche de 30 m de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et l'ampleur du projet.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Article 4 – Ue : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

**Assainissement**

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 - Ue : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 – Ue : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A l'intérieur de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales. Le recul est ramené à 5 mètres pour les bureaux et habitations.

Pour les autres voies ouvertes à la circulation, le recul est ramené à 3 mètres pour toutes les constructions. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque la topographie du terrain le justifie ;
- pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement bâti notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Un retrait inférieur à la marge de recul imposée peut être autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
- pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Visibilité dans les carrefours

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15.

Article 7 – Ue : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative :
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres ;
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin implanté en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les installations de stockage type cuves ou silos... doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 - Ue : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ue : Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout des toitures est fixée à 14 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article 11 – Ue : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

Les stockages à l'air libre sont interdits entre les bâtiments construits et l'alignement des voies et emprises publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et depuis les propriétés voisines. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales multi- espèces. L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...) ;
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les volumes et leur assemblage devront respecter une certaine simplicité, et le nombre de matériaux mis en œuvre devra être limité ;
- les remodelages topographiques excessifs. Si la pente de terrain doit être modifiée de plus ou moins 10%, le bâtiment devra observer des décrochements successifs.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

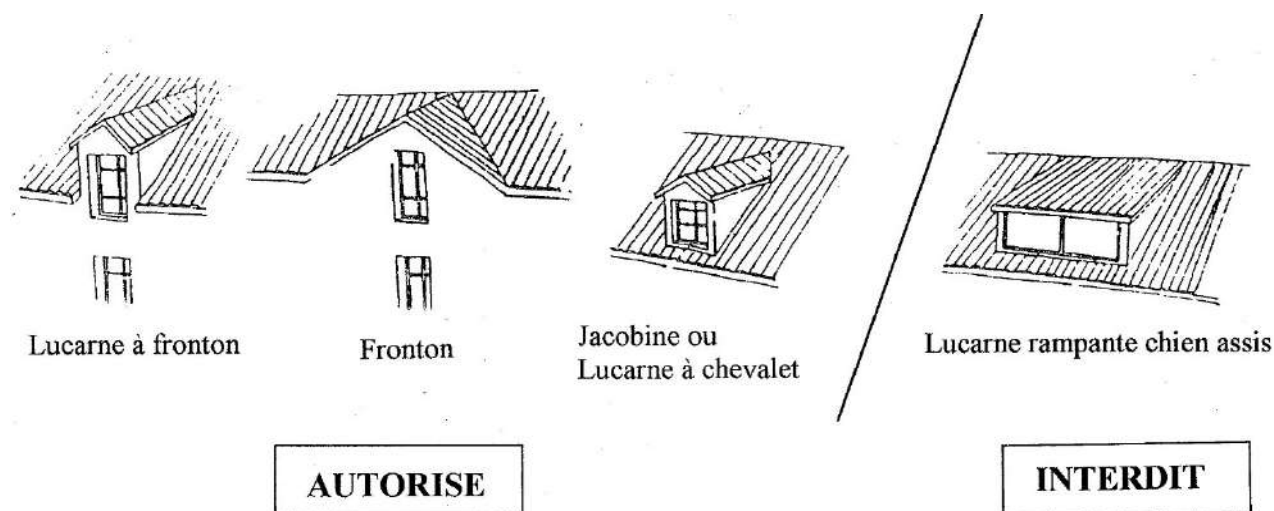
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• Formes

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%) pour les bâtiments d'activité et entre 16° et 30° (30 et 60 %) pour les bâtiments d'habitation.

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées avec pente adaptée à ce type de toiture pour tout type de bâtiments sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb :

- les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux tels que cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs) ;
- les couleurs utilisées ne soient pas vives ;
- les matériaux ne soient pas réfléchissants.

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

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

• Matériaux

Pour les bâtiments d'activité, les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et aux lieux avoisinants. Les couvertures des extensions des locaux à usage d'habitation devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.



4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, doivent être recouverts d'un revêtement.

- **Pour les bâtiments d'activité.**

Lorsque les bâtiments d'activité ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêtue doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs présentes dans le milieu local et les lieux avoisinants.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc seront proscrits sur de grandes surfaces. La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.

D'autres couleurs d'éléments de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

- **Pour les bâtiments d'habitation.**

Lorsque les façades des bâtiments d'habitation ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être traitées en harmonie avec celles des façades.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée.

Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes - extensions

- **Pour les annexes et extensions des bâtiments d'activité :**

- La nature et la couleur du revêtement devront être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

- **Pour les annexes des bâtiments d'habitation :**

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts. Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :



- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. Les clôtures doublées d'une haie sont obligatoires pour toute implantation d'activités présentant des risques ou des nuisances.

En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

Dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Dans le secteur Ue* :

- Les clôtures doivent être composées soit :
 - d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
 - d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 2 m ;
 - d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 2 m.
- Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.
- Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.
- Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

7) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.



Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 - Ue : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 - Ue : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les installations, stockages de matériaux et travaux divers seront masqués, s'il y a lieu, par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer les bâtiments ou activités nuisantes pour le paysage. Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 - Ue : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 - Ue : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Uev

Il s'agit d'une zone urbaine composée d'espaces verts à protéger. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien de ces espaces, à l'accueil du public et les installations participant à leur valorisation (sculpture, fontaine...).

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

Article 1 - Uev : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uev 2 sont interdites.

Article 2 - Uev : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien ou la valorisation des espaces, à l'accueil du public ou à des activités de loisirs (jeux pour enfants, skate parcs ...) ;
- Les parcs de stationnement de véhicules sous réserve d'être perméables et accompagnés d'un aménagement paysager ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement ...) ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Uev : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Article 4 - Uev : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

**Article 5 - Uev : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à modifier ou à créer.

Article 7 - Uev : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres ;
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 - Uev : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Uev : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 - Uev : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

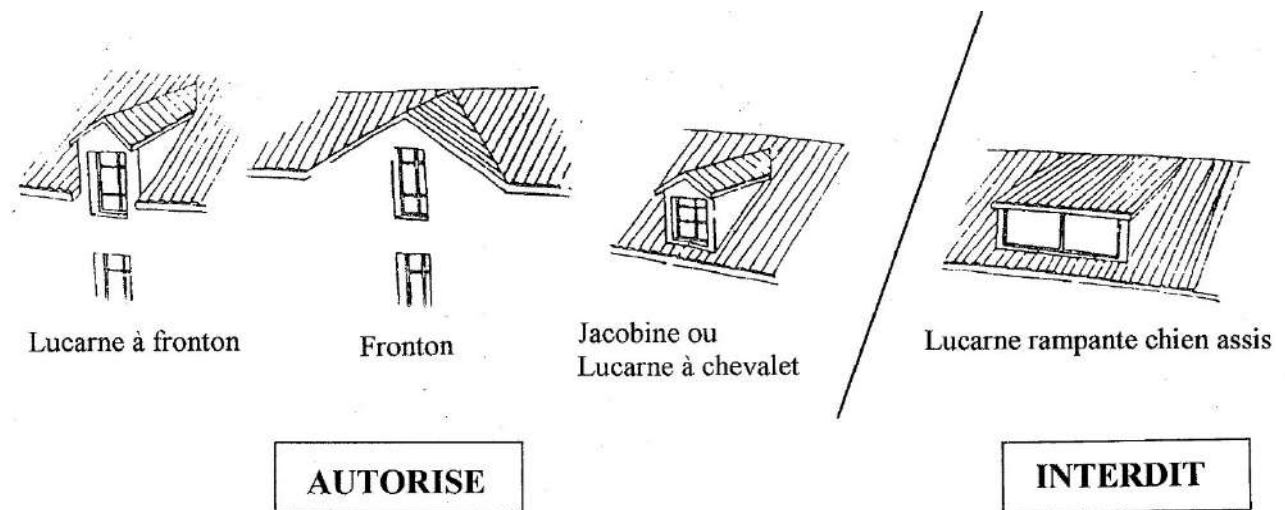
• **Formes**

La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60% (entre 16 et 30 degrés).

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les toitures des constructions nouvelles devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à un versant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures **végétalisées** sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées ou à une seule pente pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous :

- les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

• **Matériaux**

Les couvertures des bâtiments et extensions devront être réalisées dans des matériaux apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et lieux avoisinants. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.



4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Concernant les bâtiments d'activités économiques, commerciales ainsi que les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes, notamment par leur configuration et leur couleur. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 1,7 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 1,7 m.



- dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur. Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 - Uev : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement devront être perméables et accompagnées d'un aménagement paysager.

Article 13 - Uev : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager. Un aménagement paysager des secteurs actuellement non végétalisés devra être prévu.



SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 - Uev : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 - Uev : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Up

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions publics liés à l'activité touristique, sportive, culturelle, ou de loisirs.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPI du Rhins ou de la carte d'aléa établie sur la Loire. Sur ces secteurs, se reporter à l'article DG12.

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

Article 1 – Up : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Up 2 sont interdites.

Article 2 – Up : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions ou installations liées à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs, ou toute autre construction liée et nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Le changement de destination des constructions existantes à des fins touristique, sportive, culturelle ou de loisirs ou toute autre vocation publique ;
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement ...) ;
- Les constructions à usage d'hébergement collectif et d'habitat (logements de fonction, gardiennage...) à condition d'être liées à une activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs, située dans la zone et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante ;
- Les parcs de stationnement de véhicules sous réserve d'un aménagement paysager ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Up : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Pour les constructions, un accès par tranche de 30 mètres de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et/ou l'ampleur du projet. 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.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.



Article 4 – Up : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 – Up : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Up : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8.

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 3 mètres.

Visibilité dans les carrefours

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15.

Article 7 – Up : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres,
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – Up : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Up : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – Up : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

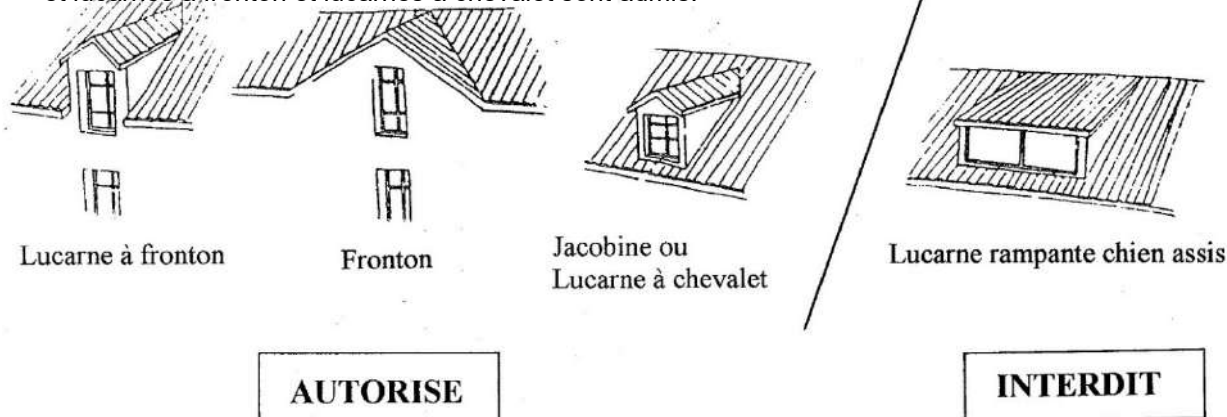
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• Formes

La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60% (entre 16 et 30 degrés).

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures **végétalisées** sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées ou à une seule pente pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous :

- les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Les toitures **végétalisées** sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.



Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

- **Matériaux**

Les couvertures des bâtiments et extensions devront être réalisées dans des matériaux apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et lieux avoisinants. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Concernant les bâtiments d'activités économiques, commerciales ainsi que les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge.
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.



6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 2 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 2 m.
- dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

En zone inondable (indice "i"), les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux de façon à assurer la transparence hydraulique.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.



Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 – Up : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 – Up : Espaces libres et plantations

Les terrains de camping et de caravaning seront paysagés par des plantations arbustives et arborées en tenant compte de l'existant et du terrain naturel.

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – Up : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Up : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Uz

La zone Uz est un espace urbain réservé aux activités commerciales. Elle correspond à la partie urbanisée du secteur de localisation préférentielle des commerces du Coteau défini au SCOT Roannais. Ces zones d'aménagement commercial permettent de concentrer une offre commerciale de grandes et moyennes surfaces (plus de 400 m² de surface de plancher) existante ou à développer sur une zone définie.

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

Article 1 – Uz : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles implantations commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher et les ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier, artisanal, industriel et d'hébergement hôtelier,
- Les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.

Article 2 –Uz : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage commercial, dans la limite de 4500m² de surface de plancher.
- L'extension des ensembles commerciaux (composés totalement ou en partie de cellules < à 400 m² de surface de plancher) existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale ;
- La création, le changement de destination ou l'extension des ICPE, à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (directives européennes SEVESO) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être construits simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités. De plus, les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement être intégrées dans un bâtiment d'activité, de telle sorte qu'on ne puisse identifier la présence d'habitations dans la zone d'activités.
- L'extension des constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU, et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.
- L'extension des constructions à usage d'activité non commerciale à condition :
 - Que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU ;
 - De ne pas compromettre la vocation commerciale de la zone.
 - Que toutes les dispositions soient prises pour ne pas aggraver les risques, nuisances et pollution.
- Les constructions d'annexes à condition :
 - qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà une habitation ou un bâtiment d'activité non commerciale ;
 - qu'elles soient liées à ce bâtiment et que leurs emprises au sol n'excèdent pas 40 m².



- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité commerciale.
- Les constructions à usage de bureau sous réserve d'être liées à une activité commerciale.
- Les changements de destination sous réserve qu'ils concernent la mutation d'une activité industrielle, artisanale ou d'hébergement hôtelier en activité commerciale et dans la limite de 4 500 m² de surface de plancher. Tout autre changement de destination est interdit.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les dépôts liés à une activité commerciale.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uz : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Pour chaque unité foncière, un accès par tranche de 30 m de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et l'ampleur du projet.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Article 4 – Uz : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 – Uz : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 – Uz : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales. Le recul est ramené à 5 mètres pour les bureaux et habitations.



Pour les autres voies ouvertes à la circulation, le recul est ramené à 3 mètres pour toutes les constructions. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

En limite des zones d'habitation, le recul par rapport à la voie ou l'emprise publique devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque la topographie du terrain le justifie ;
- pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement bâti notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Un retrait inférieur à la marge de recul imposée peut être autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
- pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance ainsi que pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Visibilité dans les carrefours :

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15.

Article 7 – Uz : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

A l'intérieur de la zone Uz, les constructions, installations ou aménagements doivent s'implanter :

- soit en limite séparative :
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres ;
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin implanté en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

En limite des zones d'habitation, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance telle que $L = H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3 m. Le recul de 3 m par rapport à la limite séparative devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 8 – Uz : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – Uz : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Uz : Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à :

- 10 mètres pour les constructions situées à moins de 100 m d'une zone d'habitations ;
- 14 mètres pour les autres constructions.



Une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article 11 – Uz : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

Les stockages à l'air libre sont interdits entre les bâtiments construits et l'alignement des voies et emprises publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et depuis les propriétés voisines. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales multi- espèces. L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc....).
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.
- les volumes et leur assemblage devront respecter une certaine simplicité, et le nombre de matériaux mis en œuvre devra être limité.
- les remodelages topographiques excessifs. Si la pente de terrain doit être modifiée de plus ou moins 10%, le bâtiment devra observer des décrochements successifs.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

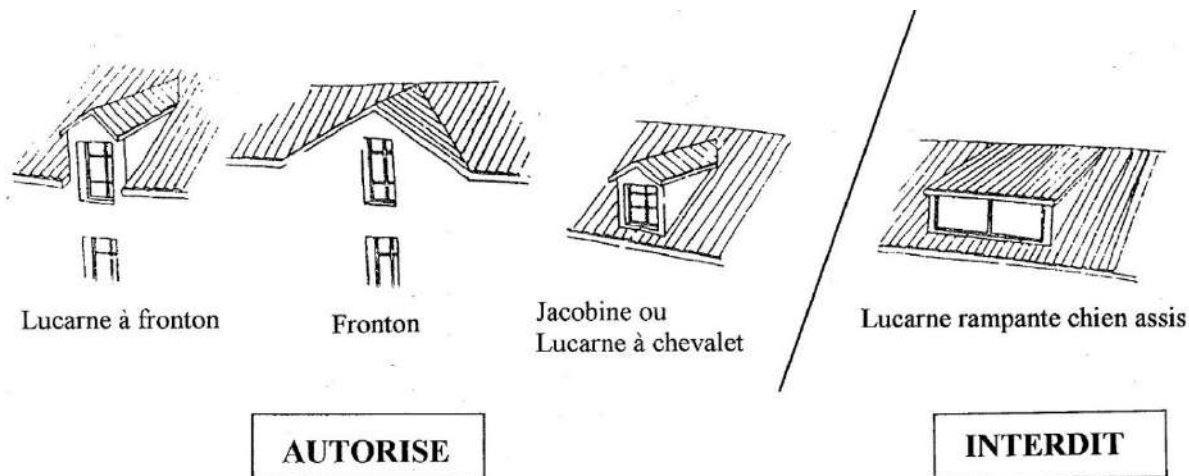
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• Formes

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%) pour les bâtiments d'activité et entre 16° et 30° (30 et 60 %) pour les bâtiments d'habitation.

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées pour tout type de bâtiment sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb :

- les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux tels que cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs) ;
- les couleurs utilisées ne soient pas vives ;
- les matériaux ne soient pas réfléchissants.

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

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

• **Matériaux**

Pour les bâtiments d'activité, les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et aux lieux avoisinants.

Les couvertures des extensions des locaux à usage d'habitation devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, doivent être recouverts d'un revêtement.

• **Pour les bâtiments d'activité.**

Lorsque les bâtiments d'activité ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêtue doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs présentes dans le milieu local et les lieux avoisinants.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc seront proscrits sur de grandes surfaces. La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.



D'autres couleurs d'éléments de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

- **Pour les bâtiments d'habitation.**

Lorsque les façades des bâtiments d'habitation ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être en harmonie avec celles des façades.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes - extensions

- **Pour les annexes et extensions des bâtiments d'activité.**

La nature et la couleur du revêtement devront être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

- **Pour les annexes des bâtiments d'habitation.**

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. Les clôtures doublées d'une haie sont obligatoires pour toute implantation d'activités présentant des risques ou des nuisances.

En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes.



Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 – Uz : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 – Uz : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les installations, stockages de matériaux et travaux divers seront masqués, s'il y a lieu, par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposée afin de masquer les bâtiments ou activités nuisantes pour le paysage. Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – Uz : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Uz : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU
AUc
AUru
AUzr

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouverte à l'urbanisation, pour lesquelles les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. Tous les modes d'occupation des sols y sont provisoirement interdits.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Plaines est possible à compter de 2029. Elle est conditionnée :

- à l'aménagement total de la zone AUc réalisée en première phase ;
- à la commercialisation (déclaration d'ouverture de chantier) de 75 % de la deuxième zone AUc réalisée en phase 2 ;
- au remplissage d'un minima 50 % du foncier non bâti aujourd'hui en zone urbaine ;
- à une modification ou à une révision du PLU, qui sera l'occasion de déterminer les articles du règlement.

Pour les autres zones AU, seule une modification ou révision du PLU est nécessaire.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPI du Rhins ou de la carte d'aléa établie sur la Loire. Sur ces secteurs, se reporter à l'article DG12.

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

Article 1 – AU : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

Article 2 – AU : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent futur de la zone :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AU : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 – AU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8

Les constructions principales devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres, traité par un aménagement paysager.



Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions principales devront être implantées :

- soit en limite séparative :
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ;
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant ;
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation autre peut être admise pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Non réglementé.

Article 9 – AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – AU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 - AU : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Article 12 – AU : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 – AU : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – AU : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – AU : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUc

Il s'agit d'une zone à caractère naturel et agricole destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat individuel. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le P.A.D.D. et le règlement.

Elle comprend deux sous-secteurs AUc₁ et AUc₂. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- au respect d'un phasage précisé ci-après à l'article 2 ;
- à la réalisation des viabilités adaptées à l'importance du programme et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain ;
- au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

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

Article 1 -AUc : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier, industriel, artisanal, commercial, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts ou de bureaux ;
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) ;
- les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation ;
- les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 suivant ;
- les dépôts de toute nature.

Article 2 -AUc : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- au respect du phasage défini ci-après. Le règlement permet d'ouvrir à l'urbanisation un seul des deux sous-secteurs définis (AUc₁ et AUc₂) durant la période 2021-2024. Le deuxième sous-secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à partir de 2025 et sous réserve que le premier sous-secteur soit totalement aménagé et que le programme soit commercialisé (déclaration d'ouverture de chantier) à hauteur de 75 % du programme global ;
- au respect des prescriptions définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui vise à assurer une optimisation du foncier et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager ;
- à la réalisation des viabilités adaptées à l'importance du programme et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain ;
- à la réalisation d'investigations complémentaires (reconnaitances de terrain et sondages pédologiques) dans le cadre des études opérationnelles afin :
 - de vérifier la présence ou non de zones humides et de les caractériser ;
 - de définir les modalités de leur prise en compte dans le cadre des aménagements conformément aux obligations réglementaires en vigueur.

**Sont autorisés :**

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions annexes à condition qu'elles soient en relation fonctionnelle avec le ou les bâtiments existants. L'emprise au sol des constructions annexes (garages, abris...) est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire, ou qu'ils consistent à réaliser une piscine ou une cuve de rétention d'eau pluviale.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3 – AUc : Accès et voirie****Accès**

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP des Plaines.

Le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique est limité à un accès par parcelle.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP des Plaines.

Dans le cadre de projets d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun s'ils existent et d'assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.

Article 4 - AUc : Desserte par les réseaux**Eau potable**

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 - AUc : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 – AUc : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8.

A défaut de marges de recul supérieures fixées dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres, traité par un aménagement paysager. Pour les lotissements, cette règle s'appliquera par rapport à la voirie interne de l'opération.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :



- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie, de contraintes liées à la configuration de la parcelle et aux reculs fixés dans une OAP ;
- pour les annexes dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m², celles-ci pourront être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul différent pour permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes, sans pouvoir être toutefois inférieur à 1 mètre ;
- pour les bâtiments existants, et dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, ils pourront être agrandis et surélevés avec un recul identique ou supérieur ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. Pour les lotissements, cette règle s'appliquera par rapport à la voirie interne de l'opération.

Visibilité dans les carrefours

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15.

Article 7 - AUc : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Les constructions principales devront être implantées :

- soit en limite séparative :
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ;
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant ;
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les lotissements, ces règles s'appliqueront par rapport aux limites des lots, excepté le recul de 3 mètres minimum pour les constructions principales.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat. Un recul par rapport aux limites séparatives peut être admis afin de permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes, sans pouvoir toutefois être inférieur à 1 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. Pour les lotissements, cette règle s'appliquera par rapport aux limites de lots.

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

Non réglementé.



Article 9 - AUc : Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,5. Pour les lotissements, cette règle s'appliquera par lot.

Article 10 - AUc : Hauteur des constructions

La hauteur maximum est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques...) On privilégiera leur implantation à proximité des façades orientées au Sud.

Article 11 - AUc : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

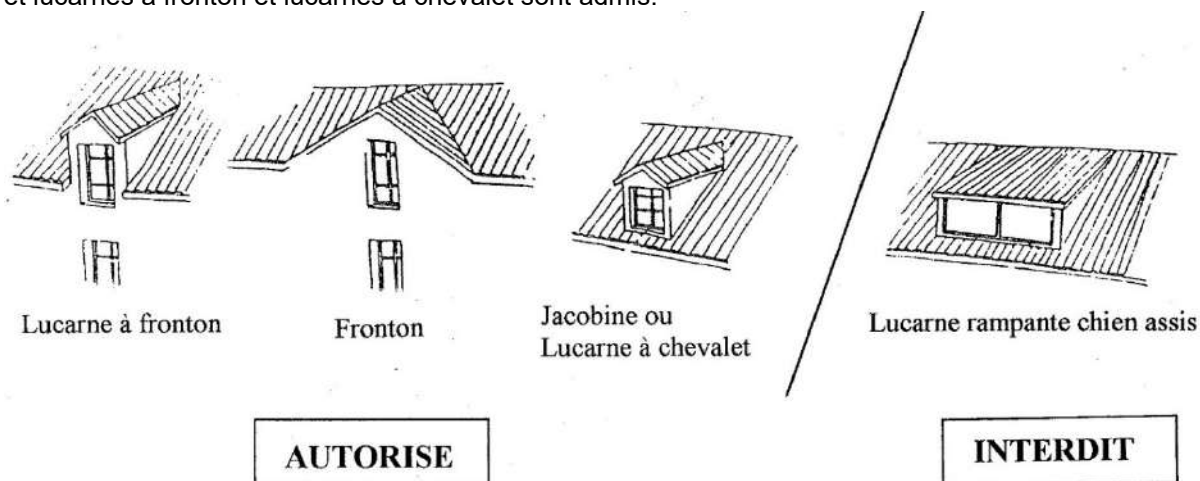
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

- **Formes**

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à 1 versant. La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60% (entre 16 et 30 degrés).

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures végétalisées sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées ou à une seule pente pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous :

- Les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

• **Matériaux**

Pour les locaux à usage d'habitation, les matériaux utilisés pour les toitures autres que terrasses ou végétalisées doivent être en tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal) sont interdites.

Pour les autres constructions et les extensions, les couvertures devront être réalisées dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.



Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être en harmonie avec celles des façades.

Concernant les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. Les clôtures en façade de voirie seront obligatoirement constituées d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'une clôture grillagée ou d'un dispositif à clairevoie. La hauteur maximum est fixée à 1,70 m.

Sur les autres limites, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 1,7 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 1,7 m.

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.



Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de bâches coupe-vent, panneaux non ajourés, de végétation morte (cannisses...), de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 - AUC : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Pour les lotissements, et en concertation avec la commune, il devra être aménagé un nombre de places de stationnement « visiteurs » suffisant sur la voirie interne.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 - AUC : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques. Au moins 50% de cette surface d'espace vert devra être d'un seul tenant.



Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe). Les haies bocagères existantes en limite d'opération d'ensemble devront être conservées. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 - AUc : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 - AUc : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble et les programmes collectifs devront être conçus de manière à permettre un raccordement au réseau Très Haut Débit.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUru

Il s'agit d'un secteur en friche situé en ville destiné à une urbanisation future à dominante d'habitat collectif et de commerce. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et au règlement.

D'une façon générale, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental ;
- à la réalisation des viabilités adaptées à l'importance des programmes et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain.

Plus spécifiquement, les programmes de logements sont admis sous réserve d'une condition supplémentaire : l'obtention d'un accord ferme de financement et d'un échéancier de travaux pour la réalisation de l'ouvrage de franchissement des voies ferrées.

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

Article 1 -AUru : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier, industriel, artisanal, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts ;
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) ;
- les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation ;
- les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 suivant ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile ;
- les dépôts de toute nature.

Article 2 -AUru : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve :
 - du respect des prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental ;
 - de l'obtention d'un accord ferme de financement et d'un échéancier de travaux pour la réalisation de l'ouvrage de franchissement des voies ferrées ;
 - de la réalisation des viabilités adaptées à l'importance des programmes et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain.
- Pour les occupations ou utilisations du sol suivantes :
 - constructions à usage de commerce sous réserve de présenter une surface de plancher inférieure à 1 500 m² ;
 - constructions à usage de bureaux ;



- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire, ou qu'ils consistent à réaliser une piscine ou une cuve de rétention d'eau pluviale.

l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- au respect des prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural, paysager et environnemental ;
- à la réalisation des viabilités adaptées à l'importance des programmes et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AUru : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP définie pour le site Bourrat.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP définie pour le site Bourrat.

La voie verte à aménager le long de la voie ferrée devra présenter une largeur minimale de 3,50 m.

Article 4 - AUru : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14.

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14.

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14.

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14.

Article 5 - AUru : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – AUru : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. Les voies dédiées aux modes actifs correspondent à des emprises publiques.

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8.



Les constructions devront être implantées :

Destination	
Habitation	— selon un retrait minimal de 10 m.
Commerce	— selon un retrait minimal de 3 m.

Une implantation autre peut être admise :

- pour les constructions et installations d'une emprise au sol inférieure à 25 m² ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Article 7 - AUru : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales devront être implantées :

Destination	
Habitation	— en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction (à l'exception du débord de toiture dans la limite de 80 cm), à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 6 m.
Commerce	— en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction (à l'exception du débord de toiture dans la limite de 80 cm), à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25 m², des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve de ne pas compromettre leur intégration dans l'environnement immédiat. Un recul par rapport aux limites séparatives peut être admis afin de permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes, sans pouvoir toutefois être inférieur à 1 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Non réglementé.

Article 9 - AUru : Emprise au sol

Non réglementé.



Article 10 – AUru : Hauteur des constructions

La hauteur maximum est fixée dans la zone à 15 mètres à l'égout de toiture. La hauteur des constructions doit de plus être compatible avec les indications figurant à l'OAP.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions ou installations dont l'élévation résulte d'impératifs techniques (ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sur une hauteur maximale de 2,5 m.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article 11 - AUru : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

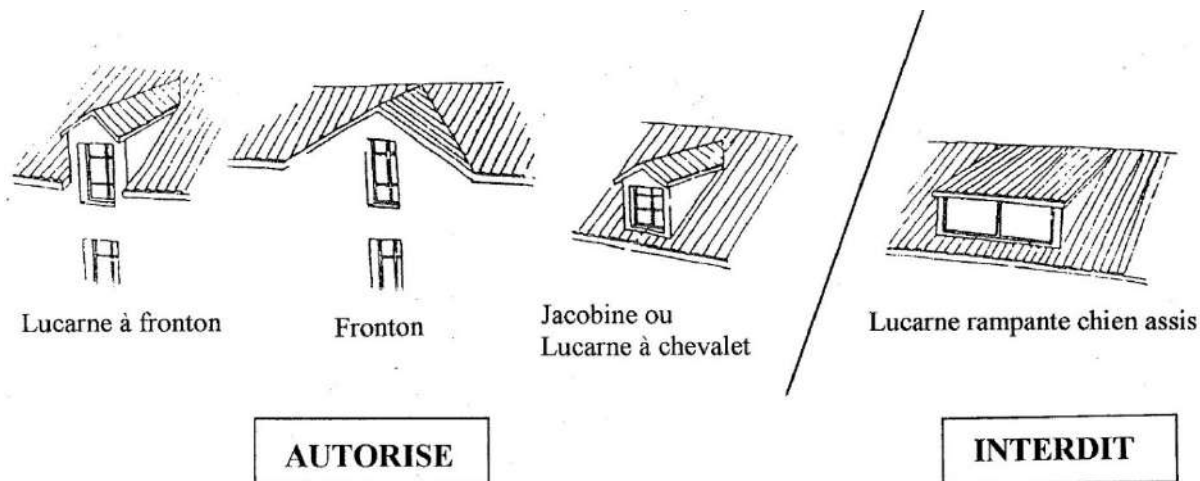
3) toitures

Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres ... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

- **Formes**

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à 1 versant. La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60 % (entre 16 et 30 degrés). Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures végétalisées sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture. En l'absence de végétalisation, les toitures-terrasses devront être équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de systèmes de rétention des eaux pluviales.

Les toitures-terrasses non végétalisées ou à une seule pente pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous :

- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

• **Matériaux**

Pour les locaux à usage d'habitation, les matériaux utilisés pour les toitures autres que terrasses ou végétalisées doivent être en tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal) sont interdites.

Pour les autres constructions et les extensions, les couvertures devront être réalisées dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

D'autres matériaux peuvent être autorisés si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du



nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être en harmonie avec celles des façades.

Concernant les commerces, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée. Pour les immeubles en copropriété, les menuiseries extérieures seront de la même couleur pour l'ensemble des lots d'habitation. Des menuiseries d'une couleur différente de cette existante pourront être acceptées dans le cadre d'une première demande de remplacement de menuiseries.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

6) clôtures

La clôture des terrains reste facultative. En cas d'édification de clôtures elles doivent être composées soit :

- d'une haie végétale d'essences variées (liste des essences locales conseillées en annexe) ;
- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale.

L'installation de dispositifs occultants sur les grillages est interdite.

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.



Les boîtes aux lettres seront soit intégrées dans le bâtiment, soit encastrées en façade, soit intégrées aux clôtures sans dépasser sur le Domaine Public. Elles devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 - AUru : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées pour assurer un ombrage aux véhicules à raison de 1 arbre pour 3 places de stationnement ou dotées d'ombrières solaires.

Article 13 - AUru : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement), devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales variées et de différentes hauteurs (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les emplacements de stationnement devront être traités en revêtement perméable.

Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 30 % de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques. Au moins 50% de cette surface d'espace vert devra être d'un seul tenant.

Les haies doivent être composées d'essences locales et variées (au moins trois essences, cf. liste en annexe).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 - AUru : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 - AUru : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble et les programmes collectifs devront être conçus de manière à permettre un raccordement au réseau Très Haut Débit.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUzr

La zone AUzr est un espace destiné à recevoir des activités artisanales et commerciales.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- au respect des prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui vise à assurer une optimisation du foncier et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager ;
- à la réalisation des viabilités adaptées à l'importance du programme et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain ;
- à la réalisation d'investigations complémentaires (reconnaitances de terrain et sondages pédologiques) dans le cadre des études opérationnelles afin :
 - de vérifier la présence ou non de zones humides et de les caractériser ;
 - de définir les modalités de leur prise en compte dans le cadre des aménagements conformément aux obligations réglementaires en vigueur.

La zone AUzr intègre une ancienne station-service repérée au zonage comme élément caractéristique du patrimoine (article L123-1-5 7°). Cet édifice peut être reconverti et réhabilité à condition de respecter les dispositions prévues à l'article DG 13.

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

Article 1 - AUzr : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les implantations commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher et les ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier, industriel et d'hébergement hôtelier,
- Les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.

Article 2 - AUzr : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Dans la mesure où les conditions suivantes sont remplies :

- l'emprise foncière totale dédiée aux activités commerciales n'excède pas 2,5 ha. Les lots dédiés aux activités commerciales seront implantés de manière préférentielle en bordure de l'avenue de la Libération ;
- l'emprise foncière totale dédiée aux activités artisanales n'excède pas 4,5 ha ;
- les projets d'aménagement et de constructions respectent les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) ;
- les viabilités adaptées à l'importance du programme et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain sont réalisées.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage commercial, dans la limite de 4 500m² de surface de plancher ;
- les constructions à usage artisanal dans les limites fixées ci-dessus ;
- la création des ICPE, à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (directives européennes SEVESO) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité artisanale ou commerciale ;



- les constructions à usage de bureau sous réserve d'être liées à une activité artisanale ou commerciale ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être construits simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités. De plus, les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement être intégrées dans un bâtiment d'activité, de telle sorte qu'on ne puisse identifier la présence d'habitations dans la zone d'activités ;
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les dépôts liés à une activité commerciale ou artisanale.

Sont également autorisées dans les conditions fixées à l'article DG13 :

- Le changement de destination à des fins touristiques, culturelles ou de loisirs, des bâtiments existants repérés au zonage comme élément caractéristique du patrimoine.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Auzr : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP.

Le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique est limité à un accès par parcelle.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP.

Des cheminements piétons et cyclistes devront être assurés sur la contre-allée située le long de l'avenue de la Libération.

Article AUzr 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article AUzr 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



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

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP.

Les constructions devront être implantées :

- le long de l'avenue de la Libération, à une distance de 15 m minimum par rapport à l'alignement ;
- le long du chemin des Côtes et du Domaine Berger, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10 m ;
- à l'intérieur de la zone AUzr, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m en tout point de la construction.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance ainsi que pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre la cohérence fonctionnelle et paysagère de l'ensemble du site.

Article 7 - AUzr : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions, installations ou aménagements doivent s'implanter, sauf indication contraire figurant à l'OAP :

A l'intérieur de la zone AUzr :

- soit en limite séparative des lots,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin implanté en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

En limite d'espace agricole ou naturel, à une distance au moins égale à 15 mètres des limites séparatives situées le long de la zone Anc. Le recul par rapport à la limite séparative devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet. Il pourra inclure des dispositifs de rétention des eaux.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions et pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance et sous réserve de ne pas compromettre la cohérence fonctionnelle et paysagère de l'ensemble du site.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 - AUzr : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - AUzr : Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout, ne peut excéder :

- 12 mètres à l'intérieur de la zone AUzr ;
- 6 mètres sur les parcelles partageant une limite avec la zone agricole Anc.



Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article 11 - AUzr : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

Les stockages à l'air libre sont interdits entre les bâtiments construits et l'alignement des voies et emprises publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et depuis les propriétés voisines. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales multi-espèces. L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc....) ;
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les volumes et leur assemblage devront respecter une certaine simplicité, et le nombre de matériaux mis en œuvre devra être limité ;
- les remodelages topographiques excessifs. Si la pente de terrain doit être modifiée de plus ou moins 10%, le bâtiment devra observer des décrochements successifs.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• Formes

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

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées pour tout type de bâtiment sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb :

- les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux tels que cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs) ;
- les couleurs utilisées ne soient pas vives ;
- les matériaux ne soient pas réfléchissants.



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

- **Matériaux**

Pour les bâtiments, les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et aux lieux avoisinants. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêtue doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs présentes dans le milieu local et les lieux avoisinants.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc seront proscrits sur de grandes surfaces. La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment. D'autres couleurs d'éléments de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

5) locaux annexes - extensions

Pour les bâtiments annexes et les extensions, la nature et la couleur du revêtement devront être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. Les clôtures doublées d'une haie sont obligatoires pour toute implantation d'activité présentant des risques ou des nuisances. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Sont interdites les clôtures composées de bâches coupe-vent, panneaux non ajourés, de végétation morte (cannisses ...), de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

**Article 12 - AUzr : Stationnement des véhicules**

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 – AUzr : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les installations, stockages de matériaux et travaux divers seront masqués, s'il y a lieu, par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer les bâtiments ou activités nuisantes pour le paysage. Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**Article 14 - AUzr : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

Article 15 - AUzr : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble et les programmes collectifs devront être conçus de manière à permettre un raccordement au réseau Très Haut Débit.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.123-7 du Code de l'urbanisme).

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un sous-secteur Anc, zone agricole non constructible.

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

Article 1 – A : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf celles prévues à l'article A 2.

Article 2 – A : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans la zone A, sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations, classées ou non, à l'exception des établissements classés SEVESO, et leurs extensions, nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements et les coopératives d'utilisation de matériel agricole à condition qu'elles soient situées à plus de 100 m d'une zone constructible ou d'une maison ou d'un local occupé par des tiers.
- les installations de tourisme à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante par aménagement de bâtiments existants de caractère.
- les exhaussements et affouillements de sol, nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Habitations liées et nécessaires à une exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions sous réserve d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole et à condition :

- que la surface de plancher totale ne dépasse pas 130 m² et sous réserve de création d'un seul logement ;
- qu'elles soient situées à moins de 100 m d'une exploitation agricole pour les éleveurs ou à une intégration aux installations de conditionnement/transformations des produits issus de l'exploitation pour les autres sous réserve que la surface de l'habitation ne soit pas supérieure à celle des installations techniques ;
- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- qu'elles respectent la charte du foncier agricole mise en place par le Conseil Départemental, l'Etat et la Chambre d'Agriculture de la Loire.

Habitations non liées à une exploitation agricole.

- L'extension limitée des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition :
- que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m² ;
- que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher initiale, sans que la surface totale finale après travaux ne puisse excéder 200 m² de



- surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
- qu'elle soit située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Annexes d'habitation.

La construction d'annexes pour les habitations ainsi que les piscines, à condition :

- qu'elles soient implantées à moins de 15 m d'un bâtiment d'habitation ;
- qu'elles soient sur un seul niveau ;
- que le cumul de leurs emprises au sol n'excède pas 50 m² (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée) ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine.

Dans le secteur Anc, sont autorisées sous conditions :

- L'extension limitée des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole existants à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m² ;
 - que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher initiale, sans que la surface totale finale après travaux ne puisse excéder 200 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
 - qu'elle soit située à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La construction d'annexes ainsi que les piscines à condition :
 - Qu'elles soient implantées à moins de 15 m d'un bâtiment d'habitation ;
 - Qu'elles soient sur un seul niveau ;
 - Que le cumul de leurs emprises au sol n'excède pas 50 m² (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée) ;
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques, d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Pour chaque unité foncière, un accès carrossable à la voie publique est autorisé.

Pour les constructions autres que maisons d'habitation, un accès par tranche de 30 m de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et/ou l'ampleur du projet.

Voirie



Se reporter aux dispositions de l'article DG 8

Article 4 – A : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 - A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum à partir de l'alignement. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
- pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres ;
- Soit en limite séparative :
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres ;
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat. Un recul par rapport aux limites séparatives peut être admis afin de permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes sans pouvoir toutefois être inférieur à 1 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions et pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance et sous réserve que de ne pas compromettre la cohérence fonctionnelle et paysagère de l'ensemble du site.



Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 - A : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – A : Hauteur des constructions

La hauteur maximum est fixée à :

- 9 mètres maximum à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation ;
- 15 mètres maximum à l'égout de toiture pour les bâtiments d'exploitation ;
- 3,50 mètres à l'égout de toiture pour les annexes.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article 11 - A : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

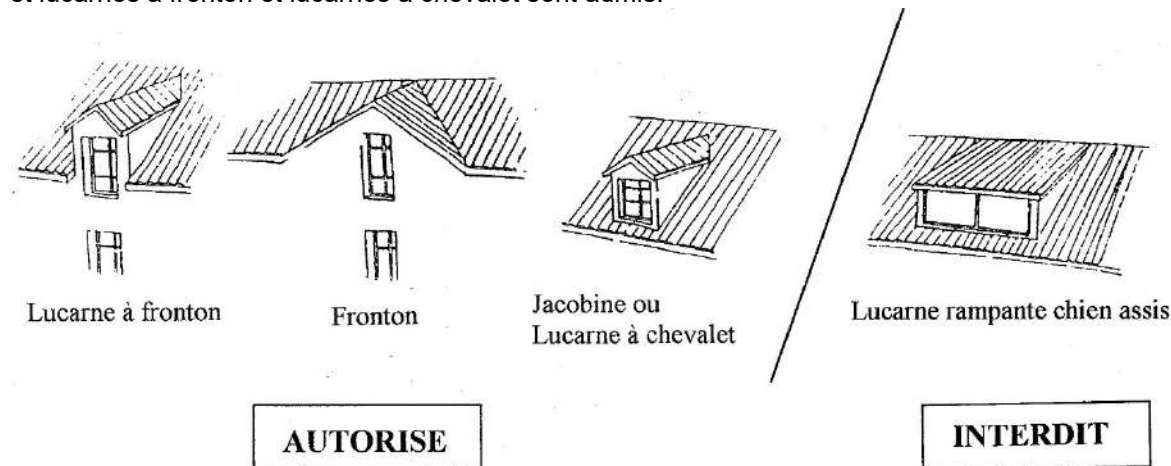
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• Formes

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à 1 versant. La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60% (entre 16 et 30 degrés).

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures **végétalisées** sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées ou à une seule pente pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous :

- Les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

• **Matériaux**

Pour les locaux à usage d'habitation, les matériaux utilisés pour les toitures autres que les toitures terrasses ou les toitures végétalisées doivent être en tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal) sont interdites.

Les couvertures des extensions des locaux à usage d'habitation devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.



Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être en harmonie avec celles des façades.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 2 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 2 m.

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.



Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES FONCTIONNELS

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti, ou de corriger les erreurs du passé.

1) volumes

Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte ou noire, mate, ou translucide pour les serres.

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées. Les plans carrés seront évités au profit de formes rectangulaires. Les faîtages seront dans le sens de la longueur.

La monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volumes.

2) façades

Les matériaux et les utilisations seront choisies conformément au tableau suivant :



MATÉRIAUX		COULEURS	CONSEILS D'UTILISATION
TRADITIONNELS	→ Pisé	Ocre rosé	Sur soubassement pierre et ne pas enduire ou bien avec un enduit à base de chaux
	→ Pierre	Rose, jaune, marron, gris en fonction des terroirs	Entretenir les joints.
	→ Enduit à la chaux ou « batardé »	Sable de pays (tons ocre)	Compositions diverses selon les supports.
	Bardage bois	Teintes châtaigniers, chênes	Utiliser des bois de pays traités avant la pose. Ne pas teindre à l'huile de vidange.
NOUVEAUX	Bardage métallique Matériaux translucides	Vert, marron, sable de pays.	Ne pas utiliser les couleurs trop criardes. Les teintes neutres sont plus facilement assimilables dans le paysage.

3) toitures

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente de 15% minimum et des appentis de 12 % minimum.

Les matériaux et les utilisations seront choisies conformément au tableau suivant :

MATÉRIAUX		COULEURS	CONSEILS D'UTILISATION
TRADITIONNELS	Tuile	Rouge terre cuite	Ne pas fixer les faîtages au mortier de ciment
	Fibres ciment	Couleur rouge terre cuite	Doivent obligatoirement être colorées par projection de sels métalliques ou peinture spécialisée ou teintées dans la masse.
NOUVEAUX	Bacs métalliques nervurés. Matériaux translucides	Utiliser les nuances proches de celles des matériaux traditionnels : couleur rouge terre cuite.	A éviter pour les bâtiments d'élevage à cause de la condensation due au souffle des animaux.

4) menuiseries extérieures

Les matériaux et les utilisations seront choisies conformément au tableau suivant :

MATÉRIAUX		COULEURS	CONSEILS D'UTILISATION
TRADITIONNELS pour fenêtres portes et portails	→ Bois	Teinte châtaignier par exemple, ou peinture	Utiliser des bois traités avant la pose. Matériau sain, souple, facile à mettre en œuvre.
	→ Métal	Utiliser les nuances proches de celles des matériaux traditionnels	Peu résistant à la déformation donc à utiliser en hauteur seulement
NOUVEAUX	PVC	Harmonie avec les teintes de façades.	Entretien facile : matériau recommandé pour les locaux de fabrication agro-alimentaires : laiterie, fromagerie et autres pour raisons sanitaires

5) ouvertures

La brique « rouge-orangée » peut être présente notamment sur les encadrements d'ouvertures.

6) clôtures

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles...).

7) équipements techniques



Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction ou elles sont fixées.

Article A - 12 : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement devront être perméables et accompagnées d'un aménagement paysager.

Article 13 – A : Espaces libres et plantations

La végétation existante (arbres, haies bocagères, bosquets...) doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.—Les abords des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassins de rétention ou d'infiltration...) et des effluents d'élevage (fosses à lisier...) ainsi que leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins...).

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – A : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – A : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues, soit de l'existence de risques naturels ou de nuisances.

La zone N est une zone de protection absolue, dans laquelle toute construction est interdite à l'exception de l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, de leurs annexes, et des constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité limitée, le secteur NL à vocation de loisirs dans laquelle sont autorisées toute construction ou installation à usage collectif de sport, de loisirs et de détente.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPI du Rhins et de la carte d'aléa établie sur la Loire. Sur ces secteurs, se reporter à l'article DG12.

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

Article 1 – N : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Article 2 – N : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

DANS LES SECTEURS INDICES I SOUMIS A UN RISQUE INONDATION :

Sont autorisés sous condition :

Sous réserve du respect des dispositions du PPRNPI et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, à condition :
 - que leur implantation en dehors de la zone inondable soit impossible ;
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le pétitionnaire devra justifier cette implantation.

- L'aménagement des espaces de plein air existants ainsi que les constructions de locaux sanitaires ou fonctionnellement indispensables à leur activité, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m² par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si cette reconstruction est consécutive à une inondation.

Pour les constructions existantes, sont autorisés :

- L'extension par surélévation des habitations dans la limite de l'emprise de la surface existante, et dans la limite d'un niveau supplémentaire ;



- Les travaux nécessaires à l'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - Ne pas créer de nouveau logement ;
 - Ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels dans les niveaux situés sous la cote de mise hors d'eau ;
 - Assurer la mise en sécurité des personnes ;
 - Ne pas augmenter le coût économique des dégâts en cas d'inondation ;
 - Ne pas augmenter la vulnérabilité.

EN ZONE N, EN DEHORS DES SECTEURS INDICES I SONT AUTORISES SOUS CONDITION :

- Les abris d'animaux (chevaux) sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m² et leur hauteur 4 mètres.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques, à condition :
 - que leur implantation en dehors de la zone naturelle soit impossible ;
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le pétitionnaire devra justifier cette implantation.

- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement)
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission-

DANS LE SECTEUR NL, SONT AUTORISES SOUS CONDITION :

- Les constructions à usage de loisirs, touristique, de détente et de sport, ou toute autre construction d'usage public à condition que la surface de plancher cumulée dans cette zone soit inférieure à 100m² ;
- Les installations et travaux divers de type terrain de plein air, aire de jeux et de loisirs ;
- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement) ;
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission-

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Pour chaque unité foncière, un accès carrossable à la voie publique est autorisé.

Pour les constructions autres que maisons d'habitation, un accès par tranche de 30m de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et/ou l'ampleur du projet.

**Voirie**

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8

Article 4 – N : Desserte par les réseaux**Eau potable**

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 – N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions et extensions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres à partir de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance ainsi que pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.
- Pour les annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat. Un recul par rapport aux limites séparatives peut être admis afin de permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes sans pouvoir toutefois être inférieur à 1 m.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions et pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance et sous réserve de ne pas compromettre la cohérence fonctionnelle et paysagère de l'ensemble du site.
- Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – N : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – N : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum à l'égout de toiture.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, d'une hauteur supérieure à 9 mètres, ne pourront pas excéder la hauteur du bâtiment initial.

La hauteur maximale des abris d'animaux et constructions annexes est limitée à 3,5 mètres.

Rappel. La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article 11 – N : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

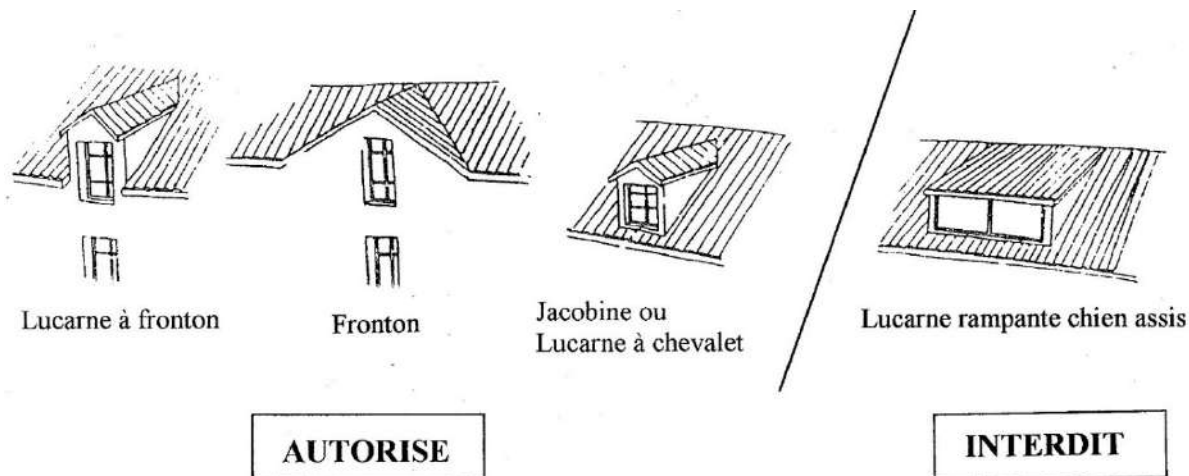
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

- **Formes**

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à 1 versant. La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60% (entre 16 et 30 degrés).

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures végétalisées sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées ou à une seule pente pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous :

- les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise est inférieure ou égale à 20m² ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

• **Matériaux**

Pour les locaux à usage d'habitation, les matériaux utilisés pour les toitures autres que les toitures terrasses ou les toitures végétalisées doivent être en tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal) sont interdites.

Les couvertures des extensions des habitations devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Les couvertures des autres bâtiments et leurs extensions devront être réalisées dans des matériaux apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et lieux avoisinants.

D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement. Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.



Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être en harmonie avec celles des façades.

Concernant les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 2 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 2 m.
- dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur. Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.



Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 – N : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement devront être perméables et accompagnées d'un aménagement paysager.

Article 13 – N : Espaces libres et plantations

La végétation existante (arbres, haies bocagères, bosquets...) doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. Les abords des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassins de rétention ou d'infiltration...) et des effluents d'élevage (fosses à lisier...) ainsi que leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins...).

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – N : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – N : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

N° au plan de zonage	Désignation	Situation	Photographie
1	Maison	48, Quai de Pincourt	
2	Maisons accolées	Chemin de l'Ile Berthier	
3	Maisons accolées	Chemin de l'Ile Berthier	
4	Cheminée industrielle	Quai du Général Leclerc	



5	Maison	Quai du Général Leclerc	
6	Immeuble	1 bis Avenue de la Libération	
7	Immeuble	2, Avenue de la Libération	
8	Immeuble	12, Avenue de la Libération	
9	Immeuble	42, Avenue de la Libération	
10	Maisons de ville accolées	37, avenue de la Libération	



11	Villa	Rue Ledru Rollin	
12	Ecole Saint-Marc	Place Lucien Neuwirth	
13	Villa Gerbay (ADAPEI)	3, rue Ledru Rollin	
14	Château de Rhins (actuelle Mairie)	Parc Antoine Bécot	
15	Immeuble	86, Avenue de la Libération	



16	Villa	11 bis, Avenue de la République	
17	Villa	11, rue Ledru Rollin	
18	La Providence	10 avenue de la République	
19	Villa	1, rue Vauban	
20	Château Gerbay (ancienne Mairie)	21, Avenue de la République	



21	Villa	23, Avenue de la République	
22	Villa	27, Avenue de la République	
23	Villa	39, Avenue de la République	
24	Dojo costellois	Allée des Fleurs	
25	Immeuble	Avenue de la Libération	

26	Cheminée	23 rue Jean Jaurès	
27	Maison de ville	131, avenue de la Libération	
28	Villa	12, boulevard des Belges	
29	Maison de ville	10, boulevard des Belges	
30	Villa	2, boulevard des Belges	



31	Villa	Rue Abbé Prajoux	
32	Villa	146, Avenue de la Libération	
33	Devernois	13, Boulevard des Etines	
34	Anciennes "maisons EDF"	Rue Ampère	



35	Tour de Varennes	Route de Comelle	
36	Ancienne ferme Alex	6 avenue d'Espalion	
37	Ancienne station-service	Avenue de la Libération	



ANNEXE 2. LES ESSENCES CONSEILLEES.

Les essences locales ci-dessous énumérées sont conseillées dans la création des haies, bosquets ou écrans végétaux.

* Arbres à haut-jet

Chêne pédonculé
Chêne sessile
Erable sycomore
Frêne commune
Hêtre
Merisier
Tilleul

Le long de la Loire
Aulne glutineux
Erable sycomore
Peuplier Blanc
Peuplier noir
Tremble

* Arbres bas ou arbres recépés

Bouleau
Charme
Châtaigner
Erable champêtre
Genévrier
Poirier commun
Alisier blanc

Le long de la Loire
Bouleau
Saule blanc
Saule marsault
Saule des vanniers

* Arbustes

Ajonc d'Europe
Aubépine
Camérisier
Cornouiller sanguin
Fusain d'Europe
Genêt des teinturiers
Groseillier à maquereau
Houx
Noisetier
Pommier sauvage
Prunellier
Troène
Sureau noir

Le long de la Loire
Prunellier
Saule pourpre
Viorne obier

ANNEXE 3. NOTICE EXPLICATIVE, RELATIVE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.

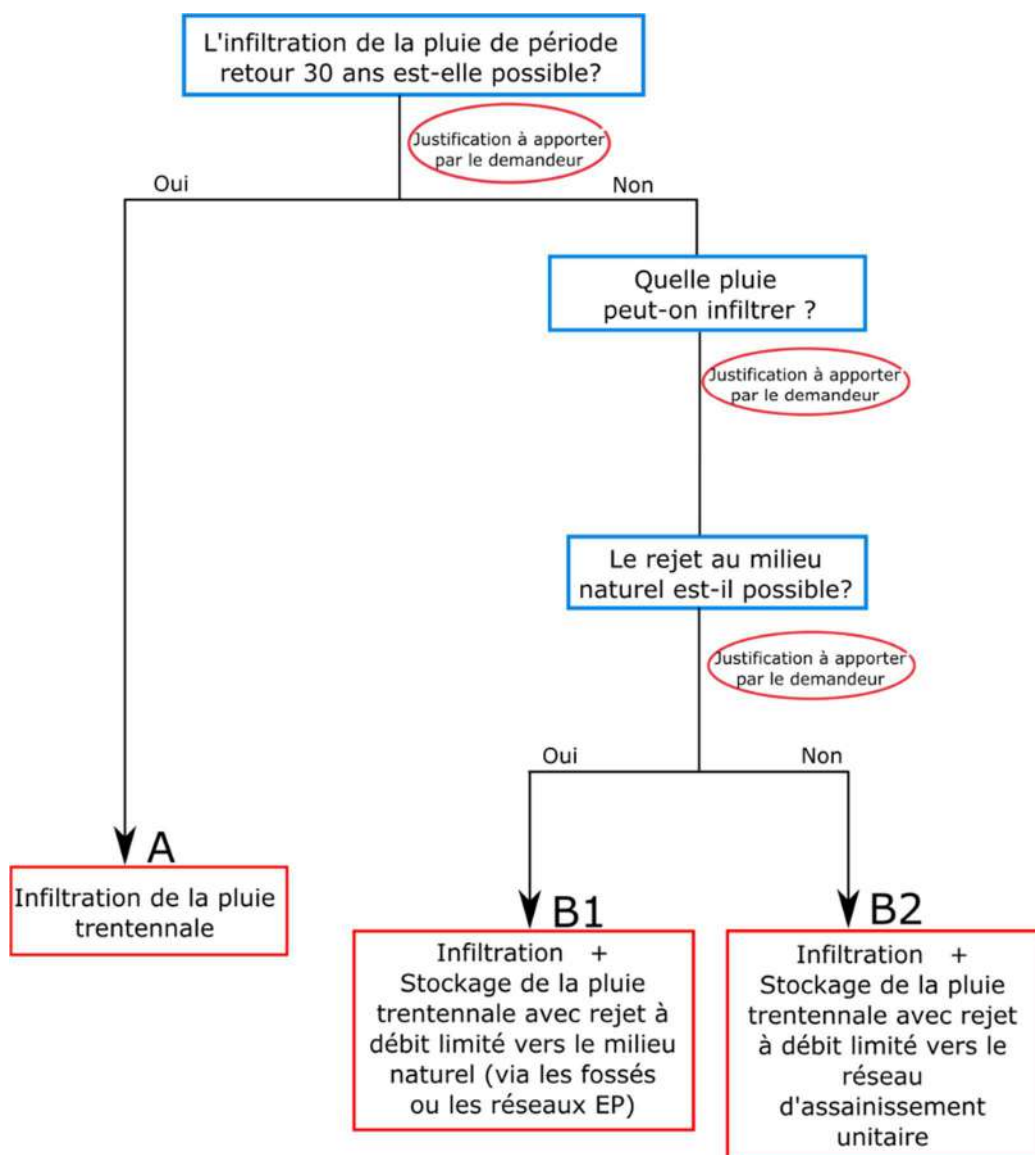
LE ZONAGE PLUVIAL - POURQUOI ?

L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings, les rues diminue l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Le réseau de Roannaise de l'eau est saturé et ne peut plus accepter toutes les eaux de pluie. Lors des pluies importantes, le réseau déverse les eaux usées vers le milieu naturel et les stations d'épuration qui ne sont pas prévues pour récupérer des gros volumes d'eau, ne traitent plus suffisamment les eaux usées.

Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

ZONE SENSIBLE





✖ **Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare**

Tabl. 1 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$1 \text{ m}^2 < S_{\text{imp}} \leq 300 \text{ m}^2$	2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement Ou : $V = S_{\text{imp}} \times 0,04$ ⁽¹⁾
$300 \text{ m}^2 < S_{\text{totale}}$	5 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement

⁽¹⁾Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m² imperméabilisé.

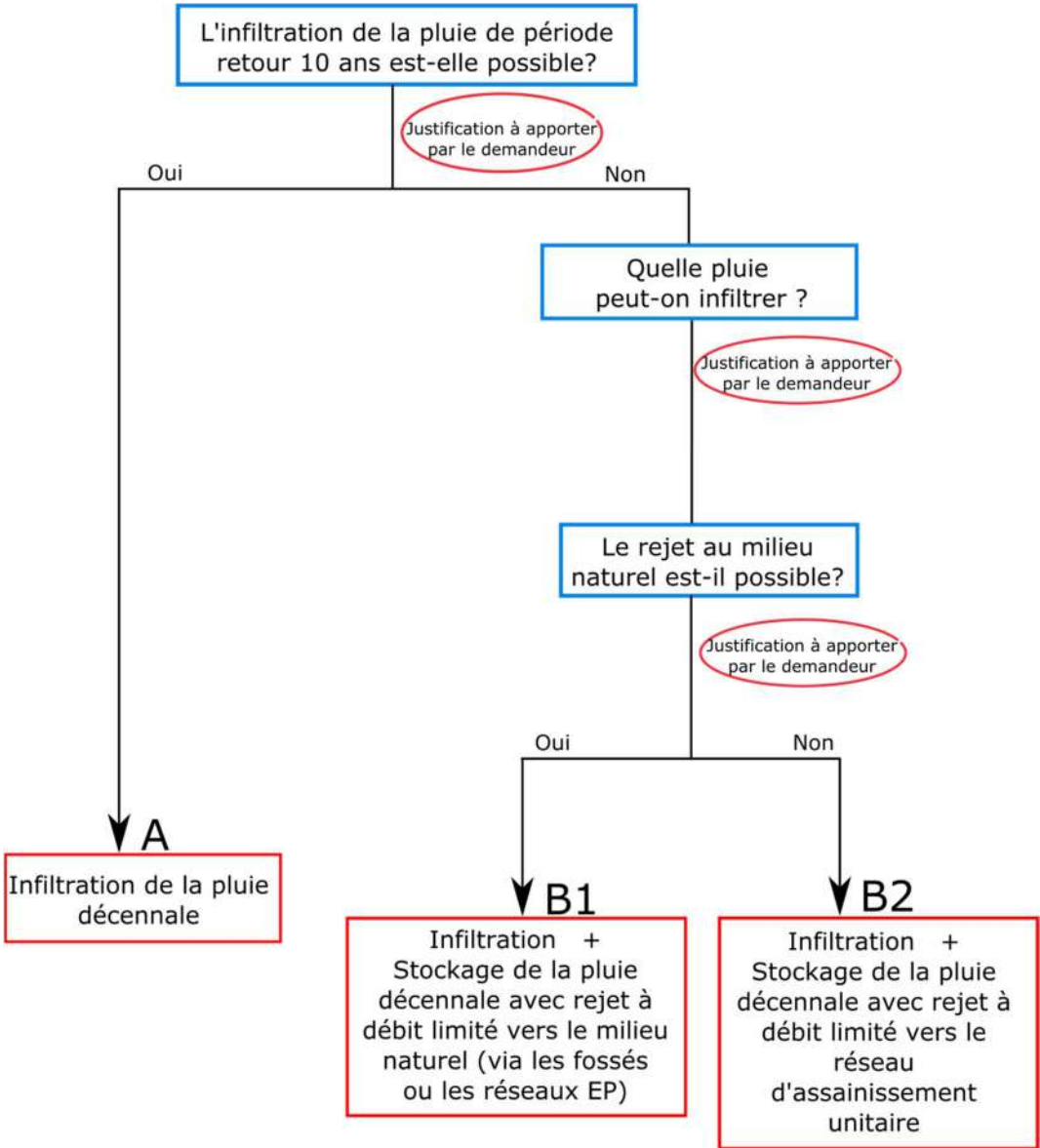
✖ **Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare**

Tabl. 2 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$S_{\text{totale}} < 20 \text{ ha}$	5 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement
$S_{\text{totale}} \geq 20 \text{ ha}$	1 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement



ZONE PEU SENSIBLE



× Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Tabl. 3 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$1 \text{ m}^2 < S_{\text{imp}} \leq 300 \text{ m}^2$	2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement Ou : $V = S_{\text{imp}} \times 0,03$ ⁽¹⁾
$300 \text{ m}^2 < S_{\text{totale}}$	10 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement

⁽¹⁾Ce dimensionnement standard correspondant à une pluie décennale d'1h.

× **Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare**

Tabl. 4 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S _{totale} < 20 ha	5 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement
S _{totale} ≥ 20 ha	1 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement

COMMENT CONCEVOIR LE DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les éléments ci-dessous ne sont qu'une proposition aux particuliers pour simplifier la mise en place des ouvrages et ainsi éviter la réalisation d'une étude hydraulique dans le cas d'aménagement de petites surfaces.

CAS 1 – Mon sol est un sol perméable : sol sableux par exemple

Toutes les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle jusqu'à une pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans pour une zone sensible.

CAS 2 – Mon sol est un sol peu perméable : sol argileux, rocheux

Je dois :

- **Infiltrer les 10 premiers millimètres** de pluie sur mon terrain
- Puis, **retenir l'eau de la pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans en zone sensible, avant de la rejeter** au milieu naturel. En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, le rejet se fera au réseau d'assainissement.

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée : **$K = 5.10^{-7}$ m/s.**

Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

$$V_{inf} = S_{imp} \times 0,01$$

- V_{inf} : Volume d'infiltration en m³
- S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration

La surface de fond de l'ouvrage correspond à la surface nécessaire pour que la pluie s'infilte correctement dans le sol. Le tableau suivant présente les surfaces à mettre en place en fonction du volume à infiltrer et du temps de vidange.

Ainsi, avec la valeur proposée de **5.10^{-7} m/s**, les surfaces de fond des ouvrages (m²) sont :



Volume à infiltrer (m3) Temps de vidange (jour)	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	2	2,5	3
1	6 m²	12 m²	17 m²	23 m²	29 m²	35 m²	46 m²	58 m²	69 m²
2	3 m²	6 m²	9 m²	12 m²	14 m²	17 m²	23 m²	29 m²	35 m²
3	2 m²	4 m²	6 m²	8 m²	10 m²	12 m²	15 m²	19 m²	23 m²
4	1,5 m²	3 m²	4 m²	6 m²	7 m²	9 m²	12 m²	14 m²	17 m²
6	1 m²	2 m²	3 m²	4 m²	5 m²	6 m²	8 m²	10 m²	12 m²
8	1 m²	1,5 m²	2 m²	3 m²	4 m²	4 m²	6 m²	7 m²	9 m²
10	0,5 m²	1 m²	2 m²	2 m²	3 m²	3 m²	5 m²	6 m²	7 m²

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :

- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite ;
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement

- En zone sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{\text{rét}} = S_{\text{imp}} \times 0,03$$

Avec :

- $V_{\text{rét}}$: Volume de rétention en m³
- S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

- En zone peu sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{\text{rét}} = S_{\text{imp}} \times 0,02$$

Avec :

- $V_{\text{rét}}$: Volume de rétention en m³
- S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Les débits de fuite des ouvrages de rétention sont définis dans le règlement.

UN CAS CONCRET

- Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m² située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en zone sensible. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m².
Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide de donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de $K = 1.10^{-6}$ m/s.

Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.

Si son sol infiltre à 1.10^{-6} m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de 1,5 m³ et le fond de l'ouvrage aura une surface de 3,5 m² car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité $K = 5.10^{-7}$ m/s aurait été de 7 m²)

Son ouvrage d'infiltration sera couplé par un bassin de rétention de 3 m³ avec un rejet à débit limité de 2 l/s.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/09/2024



ANNEXE 4. NUANCIER. GUIDE DES COULEURS PAREX LANKO

G.20 OUI	T 80 OUI	T 60 OUI	T 30 OUI
G.10 OUI	V.10 OUI	G.40 OUI	G.71 OUI
G.00 OUI	G.30 OUI	G.50 OUI	G.16 NON
BL.10 NON	V.20 OUI	B.10 OUI	G.76 OUI
J.30 OUI	J.50 OUI	J.60 OUI	J.70 NON
J.40 OUI	J.10 OUI	R.40 OUI	O.80 NON
O.30 OUI	T.20 OUI	O.20 OUI	O.60 OUI
J.20 OUI	J.39 OUI	O.10 OUI	T.50 OUI
R.20 OUI	T.40 OUI	T.10 OUI	J.90 OUI
O.50 OUI	R.60 OUI	R.50 OUI	R.70 OUI
O.40 OUI	T.70 OUI	O.70 OUI	O.90 NON
R.10 OUI	R.30 OUI	R.80 OUI	R.90 NON



ANNEXE 5. TABLE DE CORRESPONDANCE DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

Code avant ordonnance du 23/09/2015	Nouvelle référence
PARTIE LEGISLATIVE	
L.111-1-4	L.111-6 à L.111-8
L.111-3	L.111-15 et L.111-23
L.111-6-2	L.111-16/L.111-17/R.111-24/L.111-18
L.111-8	L.424-1
L.111-9	L.424-1
L.111-10	L.102-13/L.424-1
L.123-1	L.151-1/L.151-2/L.153-3/L.151-11/L.151-45/L.153-1/L.153-2/L.151-46/L.151-47/151-48/L.153-7/L.152-9/L.163-3
L.123-1-5	L.151-8 à L.151-19/L.151-21/L.151-24/L.151-26/L.151-38/L.151-40 et 41
L.123-2	L.151-41
L.123-17	L.152-2
L.130-1	L.113-1 à L.113-7
PARTIE REGLEMENTAIRE	
Code avant ordonnance du 23/09/2015	Nouvelle référence
R.111-2	R.111-2
R.111-3	R.111-3
R.111-4	R.111-4
R.111-6	R.111-6 et R.111-25
R.111-15	R.111-26
R.111-21	R.111-27
R.123-5	R.111-18
R.123-6	R.111-20
R.123-7	R.151-22/R.151-23/R.151-36
R.123-8	R.151-24 et R.151-25
R.123-11	R.151-9/R.151-34/R.151-38/R.151-48/R.151-50/R.151-31/R.151-43/R.151-41/R.151-43



ANNEXE 6. SERVITUDES CONVENTIONNELLES RELATIVES AU SITE PORCHER

- "PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT" -

La **COMMUNE DE LE COTEAU**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Loire, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de la commune de LE COTEAU (42120), Parc Bécot, identifiée au SIREN sous le numéro 214200719.

- "BENEFICIAIRE DU FONDS DOMINANT" -

L'ETAT FRANÇAIS (Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement), non identifié au répertoire des entreprises et de leurs établissements.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **COMMUNE DE LE COTEAU** est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Paul **BURDIN** Maire de ladite commune, y demeurant.

Spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 7 Juillet 2011, reçue en Sous-Préfecture de ROANNE (Loire), le 8 juillet 2011, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

En outre, le représentant de la commune déclare que cette délibération n'est pas frappée de recours.

- **L'ETAT FRANÇAIS** est représenté à l'acte par Monsieur le Directeur départemental des finances publiques de la Loire, dont les bureaux sont à SAINT-ETIENNE (Loire), 11 rue Mi-Carême, agissant en exécution du Code du Domaine de l'Etat et en vertu de la délégation de signature qui lui a été consentie par Monsieur le Préfet de la Loire aux termes d'un arrêté du 14 décembre 2010.

Monsieur le Directeur départemental des finances publiques à ce non présent, mais représenté par Monsieur Jean-Marc **VERILHAC**, Directeur Départemental du Trésor, chargé du service France Domaine à la Direction départementale des finances publiques de la Loire, à SAINT-ETIENNE (Loire) 11 rue Mi-Carême, en vertu de la subdélégation de pouvoirs qui lui a été consentie par arrêté du 17 décembre 2010.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

Le propriétaire du fonds servant déclare qu'il n'y a aucune opposition à la constitution de la présente servitude par suite de :

- procès en cours portant sur l'assiette de sa propriété ;
- existence d'une inscription et défaut d'autorisation préalable du créancier à la présente constitution de servitude ;
- servitude de même usage et de même assiette déjà consentie auprès d'un tiers et non révélée ;
- impossibilité naturelle connue par lui de consentir une servitude de cette nature



TERMINOLOGIE

- Le terme "PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT" désigne le ou les propriétaires du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le terme "BENEFICIAIRE DE LA SERVITUDE" désigne l'ETAT FRANÇAIS.

DESIGNATION DES BIENS

- I - FONDS SERVANT

LA COMMUNE DE LE COTEAU

A LE COTEAU (Loire) (42120) 151 avenue de la Libération

Une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie cadastrale de deux hectares quatre ares quatre-vingt-huit centiares.

Figurant au cadastre ainsi qu'il suit :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AH	210	151 avenue de la Libération	02 ha 04 a 88 ca

Division cadastrale

~~Le BIEN vendu est désigné sous teinte jaune au plan ci-annexé.~~

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AH numéro 88 lieudit 151 Avenue de la Libération pour une contenance de deux hectares quinze ares vingt cinq centiares (02ha 15a 25ca), dont le surplus restant appartenir au **VENDEUR** est désormais cadastré section AH numéro 211 lieudit 151 Avenue de la Libération pour une contenance de six ares cinquante six centiares (00ha 06a 56ca), et la section AH numéro 212 lieudit 151 Avenue de la Libération pour une contenance de trois ares trente trois centiares (00ha 03a 33ca)

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la SCP "ARMILLON - BAJARD - GRANDEAU", géomètre expert à POUILLY-SOUS-CHARLIEU (42720), 321 Route de Marcigny, le 3 janvier 2011 sous le numéro 701 V, vérifié et numéroté par le service du cadastre de ROANNE, le 15 février 2011.

Une copie de ce document est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au bureau des hypothèques compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée

Effet relatif du fond servant

ACQUISITION avec plus grande étendue suivant acte reçu par Maître Roland TRAMBOUZE Notaire à LE COTEAU (Loire) le **15 décembre 1999**, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de ROANNE (LOIRE), le 17 janvier 2000, volume 2000P, numéro 289.

- II - FONDS DOMINANT

L'ETAT FRANÇAIS

JPB

Jas

**CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)**

La Commune de LE COTEAU concède à L'ETAT FRANCAIS les servitudes ci-après énumérées, grevant la parcelle sus-désignée AH 210.

Détermination des usages au moment de la mise en place de la restriction d'usage

Les terrains constituant la zone 1 figurant sur le plan joint en annexe 1 ont été placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir un usage de type habitations avec jardins privatifs, parking sans niveau de sous-sol, voirie et espace vert.

Les terrains constituant la zone 2 figurant sur le plan joint en annexe 1 ont été placés dans un état tel qu'ils puissent accueillir un usage de parking sans niveau de sous-sol, voirie et espace vert.

La parcelle numéro 88 section AH d'une superficie totale de 21.525 m² constitue les zones 1 et 2.

Les types d'usage prévus sur les zones 1 et 2 sont autorisés sous réserve du maintien en place de la partie enterrée du mur conservée lors de la démolition dont l'implantation dans la zone 2 est précisée en annexe 3.

Servitude numéro 1 : précautions pour les tiers intervenant sur le site

Compte tenu de la présence de polluants résiduels dans les sols, la réalisation de travaux sur les zones 1 et 2 n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux et de supprimer les nuisances vis-à-vis du voisinage.

l'implantation des réseaux d'alimentation en eau potable doit être réalisée dans des canalisations métalliques ou en matériau anti-contaminant.

Servitude numéro 4 : aménagements particuliers de la zone 1

Le type d'usage prévu sur la zone 1 est autorisé sous réserve de la mise en place :

- A l'intérieur des bâtiments d'une dalle en béton d'une épaisseur minimale de 15 centimètres. Les interfaces entre le sol et les résidences pourront être constituées par un vide-sanitaire ventilé naturellement mais en aucun cas ils ne pourront être constitués par un sous-sol ou une cave.

- D'un dispositif de ventilation des bâtiments assurant un taux de renouvellement de l'air ambiant de minimum 0,2 volume par heure.

JPB

Jm

**Servitude numéro 5 : interdiction d'utilisation des eaux souterraines**

Tout pompage, toute utilisation de l'eau souterraine au droit du site sont interdits sur les zones 1 et 2.

Servitude numéro 6 : accès aux ouvrages de contrôle des eaux souterraines

L'accès aux piézomètres visés par le programme de surveillance arrêté par le service de l'Inspection des Installations Classées (plan d'implantation des piézomètres et programme conforme à l'arrêté préfectoral du 10 mars 2006 en annexe 2), programme pouvant évoluer avec l'accord de l'inspection, devra être assuré à tout moment au représentant de l'Etat et à la mairie du Coteau ou à toute personne mandatée par celle-ci.

Servitude numéro 7 : protection des piézomètres

Le maintien de la protection des ouvrages existants destinés à capter ou à contrôler les eaux souterraines de manière à éviter tout transfert de pollution en direct de la nappe est obligatoire.

Servitude numéro 8 : réalisation de nouveaux ouvrages

La réalisation de nouveaux ouvrages destinés à capter ou à contrôler les eaux souterraines est autorisée sous réserve d'autorisation préalable des administrations compétentes.

Servitude numéro 9 : arrêt définitif de la surveillance des eaux souterraines

L'obligation de neutralisation selon les règles de l'art des ouvrages de contrôle dont la présence ne serait plus nécessaire au titre du contrôle des eaux souterraines est obligatoire.

Servitude numéro 10 : élément concernant les interventions mineures

S'agissant d'intervention ne remettant pas en cause l'usage du terrain, les sols et matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site dans la mesure où ils respectent les présentes servitudes. A défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'un traitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

Servitude numéro 11 : encadrement des modifications d'usage

Tout type d'intervention remettant en cause les conditions de confinement, tout changement d'usage des zones 1 et 2, toute utilisation des eaux souterraines, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la levée ou la modification de ces restrictions. Cela ne sera possible, aux frais et sous la responsabilité du propriétaire, qu'après réalisation d'étude technique garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.

JPB
JW.

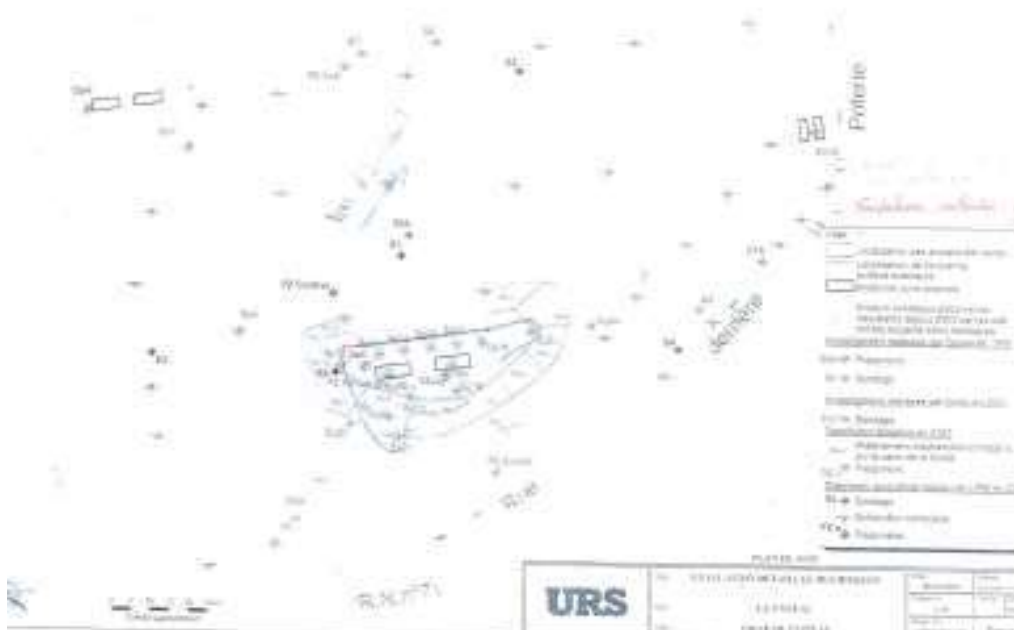
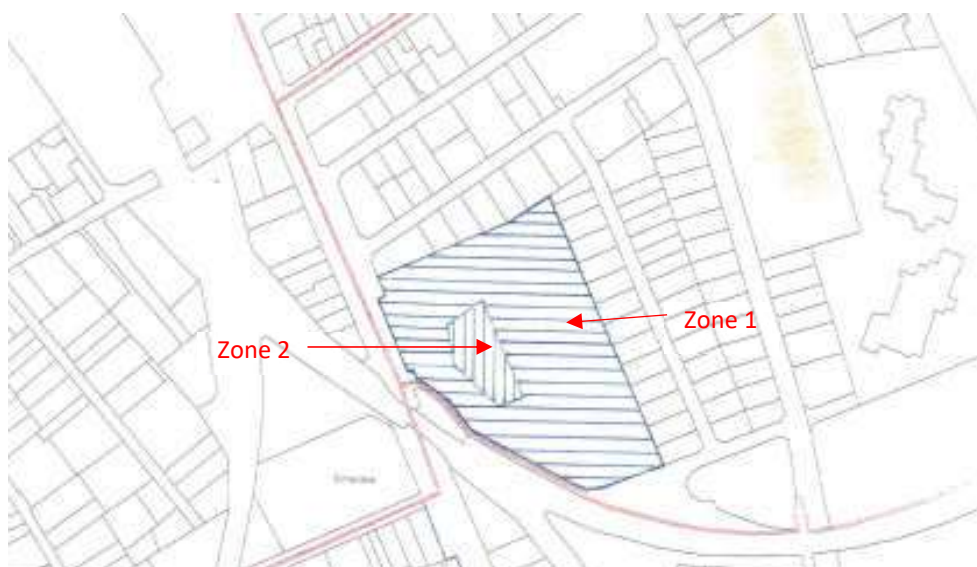
**Servitude numéro 12 : allègement ou aggravation des servitudes**

Les contraintes figurant dans les servitudes pourront être aggravées ou allégées par suite de la dégradation ou de l'amélioration de la situation ayant rendu nécessaire l'établissement des présentes servitudes.

Servitude numéro 13 : information des tiers

Si les parcelles considérées font l'objet d'une mise à disposition à un tiers (exploitant, locataire), à titre gratuit ou onéreux, le propriétaire s'engage à informer les occupants sur les restrictions d'usage visées ci-dessus en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant-droit les restrictions d'usage dont elles sont grevées en application de l'article 1638 du Code civil en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200719-20240917-2024-09-17-04-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/09/2024