Bonson

Projet arrêté le : 29-09-11

APPROBATION : 12-07-12
Modification n°1 : 28-01-2015

Plan Local d'urbanisme

4 Règlement

epures
l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 5

CHAPITRE I :..... 7

DISPOSITIONS GENERALES, ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES..... 7

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 17

CHAPITRE II :.....19

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....19

CHAPITRE III :.....27

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAPM.....27

CHAPITRE IV : 35

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....35

CHAPITRE V : 43

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCJ 43

CHAPITRE VI : 49

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 49

CHAPITRE VII : 55

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 55

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 59

CHAPITRE VIII : 61

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 61

CHAPITRE IX : 63

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA.....63

CHAPITRE X : 71

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC 71

CHAPITRE IX : 77

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUF 77

CHAPITRE XI : 85

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL 85

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 87

CHAPITRE XII : 89

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 89

ANNEXE : DEFINITIONS 95

TITRE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES, ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BONSON.

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

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

*** R 111.2** : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

*** R.111.3.2.** : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*** R 111.4** : Refus pour desserte insuffisante.

***R111.14.2** : Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.

* **R 111.15** : Directives nationales d'aménagement.

*** R 111.21** : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 123.5, L 123.7, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.

- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5)

2. à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9)

C/ Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

* les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.

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

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

* le règlement sanitaire départemental.

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

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du Certificat d'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

- A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

E/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

"Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés" .

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

ARTICLE DG 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

A) Définition du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est défini à l'article R 123.10 du Code de l'Urbanisme. "Le COS est le rapport exprimant le nombre de m^2 de planchers, susceptible d'être construit par m^2 de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol."

B) Application du Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Pour connaître le droit de construire, il convient en tenant compte des paragraphes précédents, de connaître :

* la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande de permis de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332.15 et R 332.16 du Code de l'Urbanisme (c'est-à-dire : cession gratuite en vue de l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques dans la limite maximum de 10 % de la superficie du terrain ; cession du même ordre pour le compte des organismes de distribution publique d'électricité et de gaz, dans la limite des 10 % de superficie du terrain).

* la surface de plancher de ou des constructions dont la définition est la suivante : ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre. Cette surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades (mur et isolation exclus).

c) Définition du Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface privative de terrain affectée.

ARTICLE DG 4 : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE.

- Constructions soumises à permis de construire : article L 421.1 du Code de l'Urbanisme.

- Utilisations du sol exemptées du permis de construire et soumises à déclaration : articles

L 422.1, L 422.2 et R 422.2 et suivants.

- Clôtures : article L 441.2.

- Installations et travaux divers : articles R 442.1 et R 442.14.

ARTICLE DG 5 : PROTECTION DES LACS, PLANS D'EAU ET COURS D'EAU

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau.

Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25 m de largeur. Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc... sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (Loi 65.409 du 28 mai 1965).

ARTICLE DG 6 : CONSTRUCTIONS SOUMISES AUX PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Les constructions réalisées dans les périmètres affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (cf : annexe : pièce n° 8 du PLU), devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique définies dans les arrêtés du 9/01/95 et 30/05/96 figurant en annexe du PLU.

ARTICLE DG 7 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte, ainsi que le coefficient d'occupation du sol : COS (défini à l'article DG 3).

A/ LES ZONES URBAINES dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

* <u>ZONES UA et UApm</u>

Ces zones correspondent au centre-bourg à renforcer.

<u>* ZONE UC</u>

Cette zone comprend les extensions récentes du bourg, elle est moyennement ou peu dense.

<u>* ZONE UCj</u>

Cette zone correspond à de l'habitat individuel de densité moyenne ;

<u>* ZONE UF</u>

Cette zone correspond au secteur accueillant les activités industrielles et artisanales. Elle comprend un sous secteur UFc qui correspond, quant à lui, à la zone commerciale existante en entrée de ville.

* ZONE UL

Cette zone correspond aux secteurs accueillant et pouvant accueillir de nouveaux équipements.

B/ Les zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

* ZONES AU

Il s'agit de zones naturelles non ou insuffisamment équipées, réservées à une urbanisation future.

* ZONES AUa

Il s'agit de zones actuellement non ou insuffisamment équipées destinées à permettre de renforcer le centre ville en accueillant des opérations d'ensembles à vocation dominante d'habitat. Plusieurs sous-secteurs y sont définis, notamment au regard de la part de logements sociaux à y produire :

- Le sous secteur AUac doit contenir au moins 50% de logements sociaux et peut également accueillir des services et des commerces liés à l'activité médicale.

Le sous secteur AUav doit contenir 100% de logements sociaux, dont une typologie accessible aux personnes âgées de type « village séniors » ;

Le sous secteur AUae doit contenir au moins 25% de logements sociaux ;

Le sous secteur AUas doit contenir au moins 50% de logements sociaux.

* ZONES AUc

Il s'agit de zones actuellement non ou insuffisamment équipées destinées à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

* ZONE 1AUf

Il s'agit d'une zone actuellement non ou insuffisamment équipée et destinée à l'accueil d'activités. Cette zone correspond à la zone d'activité des Plaines.

* ZONE AUL

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements.

C/ Les zones de richesse naturelle à protéger

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

Cette zone comprend 4 sous secteurs :

- Nin (zone naturelle inondable) ;
- Nh (zone naturelle avec bâti d'intérêt patrimonial) ;
- Nj (zone naturelle accueillant les jardins familiaux communaux) ;
- 1N (zone naturelle spécifique à la ZAC des Plaines).

D/ Les espaces boisés à conserver

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur le plan de zonage.

E/ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende du plan de zonage et sont énumérés dans le document n°6 du PLU.

ARTICLE DG 8 : ADAPTATIONS MINEURES

A/ Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes."

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

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

ARTICLE DG 9 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

A/ En dehors des zones Nh

La reconstruction de bâtiments sinistrés, dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les deux ans suivant le sinistre (sauf en cas de contentieux auprès des assurances), dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

B/ Dans les zones Nh

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

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

ARTICLE DG 10 : RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Limitation des accès :

La création et la modification des accès, le long des routes départementales n°8, 108, et 498, seront soumises à une permission de voirie du Président du Conseil Général (en application notamment de l'arrêté du Conseil général du 30 mars 1988, ainsi que de la décision du Conseil Général en date du 30 juin 2003).

Les nouveaux accès seront interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Au delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- regroupement des accès hors des agglomérations tous les 400 à 600 m.
- distances de visibilité en sortie des accès : l'usager doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.
- la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.
- dans les zones à urbaniser (AU) et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisants, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux :

- en bordure de routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage et rappelées dans le tableau suivant, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
8	Route structurante	1	35 m	25 m
498	Route structurante	1	35 m	25 m
108	Route d'intérêt local	3	15 m	15 m

Les marges de recul seront également applicables dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

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

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

- la demi-assiette de la route projetée,

- une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée,

- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

- recul des obstacles latéraux :

Le recul à observer est de 7 m du bord de la chaussée ou de 4 m mini derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette…) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est, quant à lui, de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- recul des extensions de bâtiments existants :

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

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

ARTICLE DG 11 : OUVRAGES DE TENSION SUPERIEURE A 50 000VOLTS

Le gestionnaire du réseau de transport d'électricité (RTE) a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (pièce n°7b1) et mentionnés dans la liste des servitudes (pièce n°7b).

ARTICLE DG 12 : SITES ARCHEOLOGIQUES RECENSES SUR LE TERRITOIRE DE BONSON

La protection des sites archéologiques relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme et peut être mise en œuvre par l'autorité compétente (art R111-4 du code de l'urbanisme, art 7 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

Cinq sites archéologiques ont été identifiés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles sur le territoire communal de Bonson :

- 42 022 0001 / La Chapelle/ église / Moyen Age classique ;
- 42 022 0002 / Barnier / croix / Moyen Age classique ;
- 42 022 003 / Lurieux / grange / Moyen Age classique ;
- 42 022 0004 / Béchet / sépulture sous dalle / haut Moyen Age ;
- 42 022 0005 / La Tuilerie / tuiles / Gallo-Romain.

La localisation approximative des sites est fournie en annexe du PLU (pièce n°10).

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Il s'agit d'une zone qui doit devenir le centre de la commune. Elle peut accueillir des logements, des équipements, des services et des commerces.

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de la mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
1.1 les installations classées, sauf celles prévues à l'article UA2,
1.2 le stationnement des caravanes isolées,
1.3 les terrains de camping et de caravanes,
1.4 les dépôts de véhicules hors d'usage,
1.5 les carrières,
1.6 les installations et travaux divers soumis à déclaration, sauf ceux prévus à l'article UA 2,
1.7 les maisons individuelles,
1.8 les constructions à usage agricole,
1.9 les chenils et autres constructions à destination d'élevage pour animaux,
1.10 les installations classées soumises à autorisation,
1.11 les constructions à usage d'activité industrielle et artisanale (production et stockage).

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

Sont admis sous conditions :

2.1 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2.2 les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.3 les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

2.4 les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants.

2.5 toutes les constructions autorisées à condition que le niveau de plancher le plus bas de la construction soit situé 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie desservant la parcelle.

2.6 les constructions de quelque nature qu'elles soient ainsi que les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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 garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

La création et la modification des accès le long des routes départementales n°498, 108 et 8 seront soumises à une permission de voirie du Conseil général *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordures ménagères, secours…) puissent faire demi-tour.

En bordure des routes départementales n°498, 108 et 8, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :
Toute construction nécessitant un branchement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En matière d'alimentation en eau par une ressource privée :
Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.

Tout dispositif d'utilisation à des fins domestiques d'eau qui ne vient pas du réseau public d'eau potable collectif (forage, puits, eau pluviale…) doit faire l'objet d'une procédure de déclaration en mairie. (Cf Code général des collectivités territoriales et code de la santé publique).

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

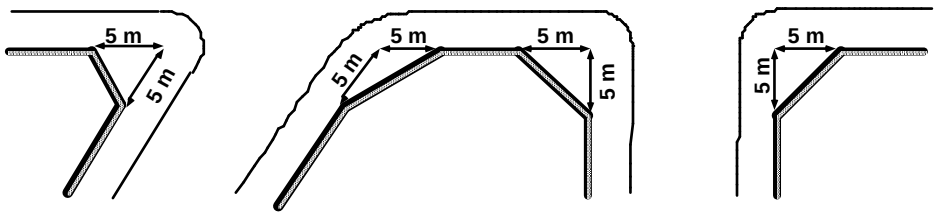
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- soit en recul par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifiée une clôture ou aménagée toute autre réalisation non clôturée (de type parvis, espace démarqué au sol par des matériaux différents …) qui, par leur taille et les matériaux utilisés permettra de préserver la continuité de la rue.

6.2 Visibilité dans les carrefours :

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La distance de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5m.
Cette possibilité subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.



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

7.1 Sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m. Toutefois pour les constructions à destination commerciale ou de service, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

7.2 Au delà de la profondeur correspondant au bâti continu en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :

- soit le long des limites séparatives :
  - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m,
  - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur et de jouxter cette construction.

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m. Toutefois pour les constructions à destination commerciale ou de service, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Dans le cas ou la limite séparative coïncide avec un fossé, il pourra être imposé un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'arrête du fossé.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est non réglementé pour l'habitat.
Le coefficient d'emprise au sol devra être au maximum de 0,60 pour les bâtiments à usage artisanal ou commercial.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

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

<u>10.1 Hauteur absolue :</u>
La hauteur de toute construction, excepté les annexes, ne doit pas excéder 12 m.
La hauteur des constructions annexes (garages...) ne doit pas excéder 4 m.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

<u>10.2 Hauteur relative :</u>

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

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions :

Les constructions seront recouvertes avec des tuiles de couleur rouge. Toutefois, lorsque la couverture existante est réalisée avec une autre couleur de tuile, les projets de réhabilitation, d'extension ou de volume annexe lié à cette construction pourront être réalisés avec la même couleur de tuile que celle utilisée pour la construction principale.

Les toitures doivent avoir deux pans minimum, leur pente devra être comprise entre 30% et 50%.
Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume principal. Le sens de faîtage des annexes devra être harmonisé avec celui du volume principal.
Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, ou pour les volumes de faible superficie inférieure à 20m².

A défaut d'une couverture en tuiles, les constructions peuvent être recouvertes de toitures terrasses (dont la pente est inférieure à 15°) à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses :

- accessibles et rattachées à un logement ;
- servant d'éléments de liaison entre deux volumes ;
- végétalisées ;
- destinées à un équipement public (type école, gymnase…).

Les constructions annexes accolées ou non au bâtiment principal d'une superficie supérieure à 20m², doivent être réalisées avec les mêmes matériaux et avec les mêmes couleurs que ceux utilisés pour la construction principale.
Les couleurs des enduits devront être en harmonie avec les couleurs présentes sur le secteur concerné, les couleurs vives sont proscrites.

Les abris de jardin, en bois, en kit ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus sont autorisés.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée sauf en façade.

Ces dispositions ne seront pas imposées aux postes de distribution publique d'électricité.

11.3 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées de grillage de couleur neutre, de haies vives ou de murs pleins.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
La hauteur de murs bahuts n'excédera pas 0,60 m.
Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel existant avant travaux sur la limite de propriété.

Des clôtures plus élevées ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades des constructions.

Les clôtures pleines devront avoir une protection en tête de mur pouvant être réalisée en tuiles de couleur rouge ou éventuellement par une couvertine discrète.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

* pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par tranche de 0 à 70m^2 de surface de plancher[1] d'habitation doit être aménagée sur la propriété. Sachant que le nombre de places de stationnement exigible ne peut être supérieur à deux pour chacun des logements ;
- en outre, une seule place de stationnement sera exigée par logement lorsqu'il s'agit de logements sociaux.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

* pour les constructions à usage de service :

Bureau = une place de stationnement pour 50m^2 de surface de plancher[2] de bureaux.
Hôtels = une place de stationnement par chambre.
Restaurants = une place de stationnement pour 10 m^2 de salle de restaurant.

*Pour les établissements commerciaux :

Pour une surface de vente :

≤ 50 m², pas d'exigence particulière ;

50 < surf < 500 m², 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ;

≥ 500 m², 1 place pour 20 m² de surface de vente.

La règle qui s'applique aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

---

[1] **Surface de plancher** : ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre. Cette surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades (mur et isolation exclus).

[2] **Surface de plancher** : ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre. Cette surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades (mur et isolation exclus).

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UApm

Caractère de la zone UApm

Il s'agit d'une zone qui est le centre de la commune et qu'il s'agit de renforcer. Elle peut accueillir des logements, des équipements, des services et des commerces. Les objectifs de qualité des aménagements nécessitent d'imposer des prescriptions architecturales et le recours à un plan côté en 3 dimensions (zone de plan masse).

- au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, y a été délimité un secteur *(Cf pièce n° 5 - Plan de zonage)* dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage minimal de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de La mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE UApm 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 les installations classées, sauf celles prévues à l'article UA2,
1.2 le stationnement des caravanes isolées,
1.3 les terrains de camping et de caravanes,
1.4 les dépôts de véhicules hors d'usage,
1.5 les carrières,
1.6 les installations et travaux divers soumis à déclaration, sauf ceux prévus à l'article UApm2,
1.7 les maisons individuelles,
1.8 les constructions à usage agricole,
1.9 les chenils et autres constructions à destination d'élevage pour animaux,
1.10 les installations classées soumises à autorisation,
1.11 les constructions à usage d'activité industrielle et artisanale (production et stockage).

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

Conditions générales :

Dans le secteur identifié par des hachures au plan de zonage et nommé A, au moins 50% des logements créés devront être des logements sociaux.

Sont admis sous conditions :

2.1 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2.2 les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de

fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.3 les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

2.4 les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des habitants.

2.5 toutes les constructions autorisées à condition que le niveau de plancher le plus bas de la construction soit situé 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie desservant la parcelle.

2.6 les constructions de quelque nature qu'elles soient ainsi que les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UApm 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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 garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

La création et la modification des accès le long des routes départementales n°498, 108 et 8 seront soumises à une permission de voirie du Conseil général *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

3.2 Voirie

Le tracé de certaines voies indiquées dans le plan masse sera conforme aux prescriptions de ce dernier.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordures ménagères, secours…) puissent faire demi-tour.

En bordure des routes départementales n°498, 108 et 8, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

ARTICLE UApm 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau
Toute construction nécessitant un branchement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En matière d'alimentation en eau par une ressource privée :
Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.
Tout dispositif d'utilisation à des fins domestiques d'eau qui ne vient pas du réseau public d'eau potable collectif (forage, puits, eau pluviale…) doit faire l'objet d'une procédure de déclaration en mairie. (Cf Code général des collectivités territoriales et code de la santé publique).

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées
Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE UApm 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

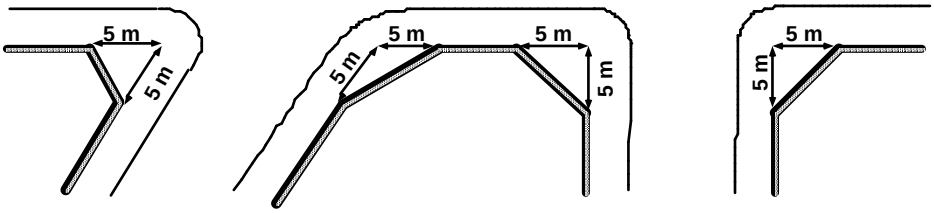
Non réglementé

ARTICLE UApm 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

6.1 Les constructions situées le long de l'avenue de Saint-Marcellin, de l'avenue de Saint-Just Saint-Rambert, de l'avenue de la Mairie et de certaines voies à créer et pour lesquelles des implantations ont été définies dans le plan masse, devront être édifiées conformément aux indications portées dans le plan masse.

6.2 Les autres constructions peuvent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- soit en recul par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifiée une clôture ou aménagée toute autre réalisation non clôturée (de type parvis, espace démarqué au sol par des matériaux différents …) qui, par leur taille et les matériaux utilisés permettra de préserver la continuité de la rue.

6.3 Visibilité dans les carrefours :
Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La distance de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5m.
Cette possibilité subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.



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

7.1 Sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :
- soit d'une limite séparative à l'autre
  - soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m. Toutefois pour les constructions à destination commerciale ou de service, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

7.2 Au delà de la profondeur correspondant au bâti continu en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :
- soit le long des limites séparatives :
  - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m,
  - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur et de jouxter cette construction.
  - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi- hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m. Toutefois pour les constructions à destination commerciale ou de service, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Dans le cas ou la limite séparative coïncide avec un fossé, il pourra être imposé un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'arrête du fossé.

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

Non règlementé

ARTICLE UApm 9 : EMPRISE AU SOL
Non réglementé pour l'habitation.

Le coefficient d'emprise au sol devra être au maximum de 0,60 pour les bâtiments à usage artisanal ou commercial.

ARTICLE UApm 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :
* d'une hauteur absolue
* d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction, excepté les annexes, ne doit pas excéder 12 m.
La hauteur des constructions annexes (garages...) ne doit pas excéder 4 m.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

10.2 Hauteur relative

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

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

ARTICLE UApm 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions :

Les constructions seront recouvertes avec des tuiles de couleur rouge. Toutefois, lorsque la couverture existante est réalisée avec une autre couleur de tuile, les projets de réhabilitation, d'extension ou de volume annexe lié à cette construction pourront être réalisés avec la même couleur de tuile que celle utilisée pour la construction principale.

Les toitures doivent avoir deux pans minimum, leur pente devra être comprise entre 30% et 50%.
Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume principal. Le sens de faîtage des annexes devra être harmonisé avec celui du volume principal.
Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, ou pour les volumes de faible superficie inférieure à 20m².

A défaut d'une couverture en tuiles, les constructions peuvent être recouvertes de toitures terrasses (dont la pente est inférieure à 15°) à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses :
- accessibles et rattachées à un logement ;
- servant d'éléments de liaison entre deux volumes ;
- végétalisées ;
- destinées à un équipement public (type école, gymnase…).

Les constructions annexes accolées ou non au bâtiment principal d'une superficie supérieure à 20m², doivent être réalisées avec les mêmes matériaux et avec les mêmes couleurs que ceux utilisés pour la construction principale.

Les couleurs des enduits devront être en harmonie avec les couleurs présentes sur le secteur concerné, les couleurs vives sont proscrites.

Les abris de jardin, en bois, en kit ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus sont autorisés.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée sauf en façade.

Ces dispositions ne seront pas imposées aux postes de distribution publique d'électricité.

11.3 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées de grillage de couleur neutre, de haies vives ou de murs pleins.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
La hauteur de murs bahuts n'excédera pas 0,60 m.
Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel existant avant travaux sur la limite de propriété.

Des clôtures plus élevées ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades des constructions.

Les clôtures pleines devront avoir une protection en tête de mur pouvant être réalisée en tuiles de couleur rouge ou éventuellement par une couvertine discrète.

ARTICLE UApm 12 : STATIONNEMENT

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

* pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par tranche de 0 à 70m^2 de surface de plancher[3] d'habitation doit être aménagée sur la propriété. Sachant que le nombre de places de stationnement exigible ne peut être supérieur à deux pour chacun des logements ;
- en outre, une seule place de stationnement sera exigée par logement lorsqu'il s'agit de logements sociaux.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

* pour les constructions à usage de service :

Bureau = une place de stationnement pour 50m^2 de surface de plancher[3] de bureaux.
Hôtels = 1 place de stationnement par chambre.
Restaurants = 1 place de stationnement pour 10 m^2 de salle de restaurant.

*Pour les établissements commerciaux :

[3] **Surface de plancher** : ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre. Cette surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades (mur et isolation exclus).

Pour une surface de vente :

≤ 50 m², pas d'exigence particulière ;

50 < surf < 500 m², 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente ;

≥ 500 m², 1 place pour 20 m² de surface de vente.

La règle qui s'applique aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UApm 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UApm 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat.

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de la mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 les installations classées, sauf celles prévues à l'article UC 2,
1.2 le stationnement des caravanes isolées,
1.3 les terrains de camping et de caravanes,
1.4 les dépôts de véhicules hors d'usage,
1.5 les carrières,
1.6 les installations et travaux divers, sauf ceux prévus à l'article UC 2,
1.7 les constructions à usage agricole,
1.8 les constructions à usage d'activités industrielles,
1.9 les constructions à usage commercial, sauf celles prévues à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

2.1 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.3 les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

2.4 les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2.5 toutes les constructions autorisées à condition que le niveau de plancher le plus bas de la construction soit situé 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie desservant la parcelle.

2.6 l'extension des constructions existantes à usage commercial.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

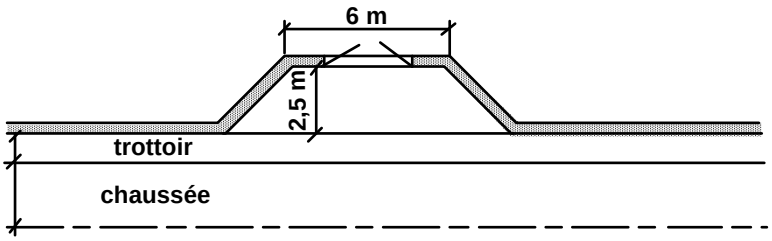
3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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.

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

Les portails d'accès pour véhicules devront être placés à une distance de 2m50 minimum de la limite de la voie, de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée, comme l'indique à titre indicatif le croquis ci-dessous :



Les accès doivent respecter le bon écoulement des eaux de la voie publique.

La création et la modification des accès le long des routes départementales n°498, 108 et 8 seront soumises à une permission de voirie du Conseil général *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, traces, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordures ménagères, secours…) puissent faire demi-tour.

En bordure des routes départementales n°498, 108 et 8, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau
Toute construction nécessitant un branchement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En matière d'alimentation en eau par une ressource privée :
Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.
Tout dispositif d'utilisation à des fins domestiques d'eau qui ne vient pas du réseau public d'eau potable collectif (forage, puits, eau pluviale…) doit faire l'objet d'une procédure de déclaration en mairie. (Cf Code général des collectivités territoriales et code de la santé publique).

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées
Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de séparatif, les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique. Dans le cas où les eaux pluviales des toitures sont stockées au moyen d'un système de récupération, ce dernier devra être enterré ou non visible depuis la rue.
L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES

Les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, pour les rues mentionnées ci-dessous :

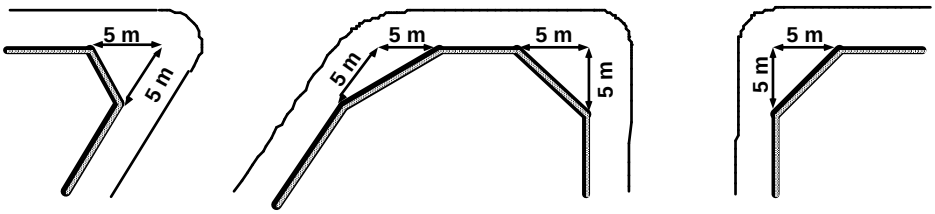
- Rue de la Pierre ;
- Rue des Essarts ;
- Rue des Javelottes ;
- Avenue de Sury ;
- Avenue de la Mairie ;
- Rue du Pré du Clerc ;
- Rue du Pont du Diable ;
- Rue de la Rivière ;
- Avenue de Saint-Rambert ;
- Rue du Pré Salvau ;
- Rue des Grillettes ;
- Avenue de Saint-Marcellin

Toutefois pour les constructions inférieures ou égales à 20m^2, celle-ci pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Pour les autres rues, les constructions pourront être édifiées :
- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- soit être implantées en recul par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soient édifiés un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt général.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements peuvent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



Cette possibilité subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux de voies privées.

Toutefois, lorsque la parcelle borde deux voies, une des deux limites bordant ces voies et ne comportant pas d'accès peut être considérée comme limite séparative.

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

<u>Les constructions peuvent s'implanter</u> :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres.

- soit le long des limites séparatives :
  * s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m.
  * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au delà la hauteur maximum sera de 4 m.
  *à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons jumelées ou en bande (accolées).

Dans le cas ou la limite séparative coïncide avec un fossé, il pourra être imposé un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'arrête du fossé.

Les piscines (margelles comprises) peuvent être implantées soit en limites séparatives soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux équipements d'intérêt général.

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

Non règlementé

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de :
. 0,25 pour les bâtiments à usage d'habitation

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue :
- la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m ;
- la hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 4m.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions :

Les constructions seront recouvertes avec des tuiles de couleur rouge. Toutefois, lorsque la couverture existante est réalisée avec une autre couleur de tuile, les projets de réhabilitation, d'extension ou de volume annexe lié à cette construction pourront être réalisés avec la même couleur de tuile que celle utilisée pour la construction principale.

Les toitures doivent avoir deux pans minimum, leur pente devra être comprise entre 30% et 50%.
Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume principal. Le sens de faîtage des annexes devra être harmonisé avec celui du volume principal.
Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, ou pour les volumes de faible superficie inférieure à 20m².

A défaut d'une couverture en tuiles, les constructions peuvent être recouvertes de toitures terrasses (dont la pente est inférieure à 15°) à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses :

- accessibles et rattachées à un logement ;
- servant d'éléments de liaison entre deux volumes ;
- végétalisées ;
- destinées à un équipement public (type école, gymnase…).

Les constructions annexes accolées ou non au bâtiment principal d'une superficie supérieure à 20m², doivent être réalisées avec les mêmes matériaux et avec les mêmes couleurs que ceux utilisés pour la construction principale.

Les couleurs des enduits devront être en harmonie avec les couleurs présentes sur le secteur concerné, les couleurs vives sont proscrites.
Les abris de jardin, en bois, en kit ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus sont autorisés.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée sauf en façade.

Ces dispositions ne seront pas imposées aux postes de distribution publique d'électricité.

11.3 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées de grillage de couleur neutre, de haies vives ou de murs pleins.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
La hauteur de murs bahuts n'excédera pas 0,60 m.
Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel existant avant travaux sur la limite de propriété.

Des clôtures plus élevées ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades des constructions.

Les clôtures pleines devront avoir une protection en tête de mur pouvant être réalisée en tuiles de couleur rouge ou éventuellement par une couvertine discrète.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

* pour les constructions à usage d'habitation :
- dans le cas de logements sociaux, 1 place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété ;
- dans les autres cas de logement, 2 places de stationnement par logement devront être aménagées sur la propriété.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, prévoir des espaces de stationnement (pour la clientèle et les véhicules utilitaires) adaptés aux usages supportés.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCJ

Caractère de la zone UCj

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat principalement sous forme de maisons en bande ou groupées.

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de la mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE UCj 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 les installations classées,
1.2 les terrains de camping et de caravanes,
1.3 les dépôts de véhicules hors d'usage,
1.4 les carrières,
1.5 les installations et travaux divers, sauf ceux prévus à l'article UCj 2,
1.6 les constructions agricoles,
1.7 les constructions à usage d'activité industrielle et commerciale.

ARTICLE UCj 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

2.1 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 toutes les constructions autorisées à condition que le niveau de plancher le plus bas de la construction soit situé 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie desservant la parcelle.
.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCj 3 : ACCES ET VOIRIE

<u>3.1 Accès</u>

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, traces, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordures ménagères, secours….) puissent faire demi-tour.

ARTICLE UCj 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction nécessitant un branchement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En matière d'alimentation en eau par une ressource privée :
Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.
Tout dispositif d'utilisation à des fins domestiques d'eau qui ne vient pas du réseau public d'eau potable collectif (forage, puits, eau pluviale…) doit faire l'objet d'une procédure de déclaration en mairie. (Cf Code général des collectivités territoriales et code de la santé publique).

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées
Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE UCj 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

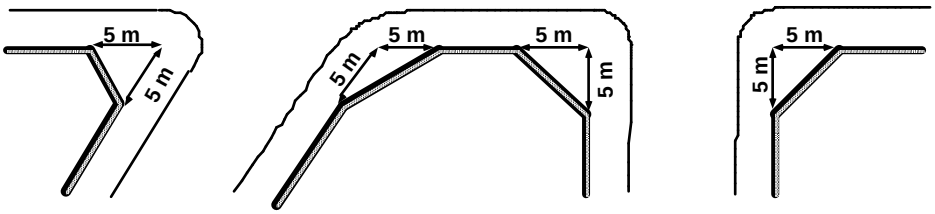
Non réglementé

ARTICLE UCj 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions supérieures à 20m^2 devront être édifiées en retrait de 5m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions inférieures à 20m^2 devront être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait de 5m par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements peuvent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



Cette possibilité subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.
Lorsque la parcelle borde deux voies, une des deux limites bordant ces voies et ne comportant pas d'accès peut être considérée comme limite séparative

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

- soit le long des limites séparatives :
  * s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m
  * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au delà la hauteur maximum sera de 4 m.
  * à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons jumelées ou en bandes (accolées).

Dans le cas ou la limite séparative coïncide avec un fossé, il pourra être imposé un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'arrête du fossé.

Les piscines (margelles comprises) peuvent être implantées soit en limites séparatives soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UCj 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UCj 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.
Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

ARTICLE UCj 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions :

Les constructions seront recouvertes avec des tuiles de couleur rouge. Toutefois, lorsque la couverture existante est réalisée avec une autre couleur de tuile, les projets de réhabilitation, d'extension ou de construction annexe liée à cette construction pourront être réalisés avec la même couleur de tuile que celle utilisée pour la construction principale.

Les toitures doivent avoir deux pans minimum, leur pente devra être comprise entre 30% et 50%.
Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, ou pour les constructions de faible superficie inférieure à 20m².

A défaut d'une couverture en tuiles, les constructions peuvent être recouvertes de toitures terrasses (dont la pente est inférieure à 15°) à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses :

- accessibles et rattachées à un logement ;
- servant d'éléments de liaison entre deux volumes ;
- végétalisées ;
- destinées à un équipement public (type école, gymnase…).

Les constructions annexes accolées ou non au bâtiment principal d'une superficie supérieure à 20m², doivent être réalisées avec les mêmes matériaux et avec les mêmes couleurs que ceux utilisés pour la construction principale.

Les couleurs des enduits devront être en harmonie avec les couleurs présentes sur le secteur concerné, les couleurs vives sont proscrites.

Les abris de jardin, en bois, en kit ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus sont autorisés.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée sauf en façade.

Ces dispositions ne seront pas imposées aux postes de distribution publique d'électricité.

11.3 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées de grillage de couleur neutre, de haies vives ou de murs pleins.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
La hauteur de murs bahuts n'excédera pas 0,60 m.
Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel existant avant travaux sur la limite de propriété.

Des clôtures plus élevées ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades des constructions.

Les clôtures pleines devront avoir une protection en tête de mur pouvant être réalisée en tuiles de couleur rouge ou éventuellement par une couvertine discrète.

ARTICLE UCj 12 : STATIONNEMENT

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

* pour les constructions à usage d'habitation :
- 1 place de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

ARTICLE UCj 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCj 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol est égal à 0,35.

CHAPITRE VI :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'activités économiques.
Elle est composée d'un sous secteur :

- UFc correspondant à la zone commerciale existante en entrée de ville.

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de la mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
1.1 les constructions à usage agricole,
1.2 les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UF 2,
1.3 les terrains de camping et de caravanes,
1.4 le stationnement des caravanes isolées,
1.5 les carrières,
1.6 les dépôts de véhicules hors d'usage,
1.7 toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement), à l'exception de celles mentionnées à l'article UF2 pour la zone UFc.

En outre :
1.8 en zone UFc, les construction à usage d'activités industrielles et artisanales de production et de stockage.

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

Sont admis sous condition :

2.1 les constructions à usage commercial, <u>strictement rattachées</u> à une activité industrielle ou artisanale (magasin d'usine, show room) existante ou nouvelle.

2.2 l'extension des constructions existantes à usage commercial.

2.3 les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone.
Les locaux à usage d'habitation devront être incorporés dans l'ensemble de la construction.

2.4 les installations nuisantes sont admises à condition que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.

2.5 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.6 toutes les constructions autorisées à condition que le niveau de plancher le plus bas de la construction soit situé 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie desservant la parcelle.

2.7 les constructions de quelque nature qu'elles soient ainsi que les dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

En outre en zone UFc :
2.8 les nouvelles constructions à usage commercial permettant une amélioration de l'organisation de la zone (démolition – reconstruction visant une requalification du site, une optimisation foncière).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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 garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

La création et la modification des accès le long des routes départementales n°498, 108 et 8 seront soumises à une permission de voirie du Conseil général *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordures ménagères, secours…) puissent faire demi-tour.

En bordure des routes départementales n°498, 108 et 8, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction nécessitant un branchement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En matière d'alimentation en eau par une ressource privée :
Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.
Tout dispositif d'utilisation à des fins domestiques d'eau qui ne vient pas du réseau public d'eau potable collectif (forage, puits, eau pluviale…) doit faire l'objet d'une procédure de déclaration en mairie. (Cf Code général des collectivités territoriales et code de la santé publique).

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées
Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de séparatif, les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique. Dans le cas où les eaux pluviales des toitures sont stockées au moyen d'un système de récupération, ce dernier devra être enterré ou non visible depuis la rue.
L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, pour les rues mentionnées ci-dessous :

- Rue de la Pierre ;
- Rue des Essarts ;
- Rue des Javelottes ;
- Avenue de Sury ;
- Avenue de la Mairie ;
- Rue du Pré du Clerc ;
- Rue du Pont du Diable ;
- Rue de la Rivière ;
- Avenue de Saint-Rambert ;
- Rue du Pré Salvau ;

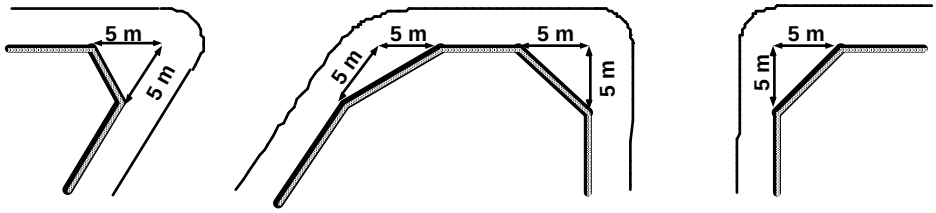
- Rue des Grillettes ;
- Avenue de Saint-Marcellin

Toutefois pour les constructions inférieures ou égales à 20m^2, celles-ci pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Pour les autres rues, les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les clôtures établies à l'angle des deux alignements peuvent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.

Cette possibilité subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.



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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

- soit le long des limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 9 mètres en limite, à condition qu'elle ne jouxte pas une zone d'habitation et si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

Dans le cas ou la limite séparative coïncide avec un fossé, il pourra être imposé un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'arrête du fossé.

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

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,60.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures compris.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m, à l'exception des installations de télécommunication (notamment les antennes relai pour le téléphone, internet …) qui peuvent monter jusque 18 m.

Les ouvrages techniques publics peuvent toutefois déroger à cette règle afin de pouvoir respecter des réglementations techniques.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée aux lignes de transport d'électricité HTB.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales :

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Les façades vues de loin, feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné. Cette disposition s'applique notamment aux façades des voiries structurantes (notamment l'avenue de la Mairie, de Saint-Marcellin-en-Forez et de Sury-le-Comtal).

Les matériaux tels que le bois, les surfaces métalliques et le béton seront à privilégier. Ils seront de bonne qualité et offriront une bonne tenue au temps. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. Les pignons devront être traités en harmonie avec les façades. L'emploi de couleurs vives est proscrit ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée.

Ces dispositions ne seront pas imposées aux postes de distribution publique d'électricité.

11.2 Volumétrie :

Les volumes devront être simples et cohérents entre eux.
Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

11.3 Toitures :

La toiture sera traitée comme une entité propre, cohérente avec les façades. L'utilisation de tuiles en terre cuite est proscrite.

Les toitures-terrasses ou à faible pente sont autorisées, notamment lorsqu'elles sont végétalisées.

Les éléments techniques (machineries, extracteurs, cheminées…) seront intégrés à l'architecture générale de la toiture.

11.4 Clôtures :

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

Le long des voies, les clôtures pourront être constituées par un mur bahut de 0,60m maximum, surmonté d'un grillage. La hauteur de l'ensemble est limitée à 2 m de haut.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

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

* pour les établissements industriels :
- l'aménagement d'une surface de stationnement suffisante pour les véhicules de livraison, du personnel et des visiteurs.

*pour les établissements commerciaux :
Pour une surface de vente :

≤ 500 m², une place par tranche de 50 m² de surface de vente ;

> 500 m², une place pour 20 m² de surface de vente.

* pour les établissements de service :

Bureau = une place de stationnement pour 50m^2 de surface de plancher[4] de bureau.
Hôtels = 1 place de stationnement par chambre.
Restaurants = 1 place de stationnement pour 10 m^2 de salle de restaurant.
La règle qui s'applique aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations. Les aires de stationnement doivent être plantées.
Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et travaux divers.

Toutes les opérations d'aménagement telles que définies par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m^2 de surface de plancher) à vocation économique ou commerciale devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 10% de leur surface (assiette de l'opération).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

[4] **Surface de plancher** : ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre. Cette surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades (mur et isolation exclus).

CHAPITRE VII :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone UL

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'équipements (sportifs, de loisirs, culturels, d'enseignement, de santé, etc…)

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de la mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
1.1 les constructions à usage agricole,
1.2 les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UL 2,
1.3 les terrains de camping et de caravanes,
1.4 le stationnement des caravanes isolées,
1.5 les carrières,
1.6 les dépôts de véhicules hors d'usage,
1.7 les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

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

Sont admis :

2.1 toutes les occupations et utilisations nouvelles à condition qu'il s'agisse d'équipements (équipements sportifs, de loisir, culturels, scolaires etc.) et de tous bâtiments nécessaires à leur fonctionnement

2.2 les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone.
Les locaux à usage d'habitation devront être incorporés dans l'ensemble de la construction.

2.3 Les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics

2.4 Toutes les constructions autorisées à condition que le niveau de plancher le plus bas de la construction soit situé 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie desservant la parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

La création et la modification des accès le long des routes départementales n°498, 108 et 8 seront soumises à une permission de voirie du Conseil général *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction nécessitant un branchement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En matière d'alimentation en eau par une ressource privée :
Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.
Tout dispositif d'utilisation à des fins domestiques d'eau qui ne vient pas du réseau public d'eau potable collectif (forage, puits, eau pluviale…) doit faire l'objet d'une procédure de déclaration en mairie. (Cf Code général des collectivités territoriales et code de la santé publique).

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées
Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Cette distance peut être réduite pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans le cas d'extensions de celles-ci.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie ou tenir compte de l'implantation des constructions existantes, dans le cas d'extension de celles-ci.

Dans le cas ou la limite séparative coïncide avec un fossé, il pourra être imposé un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'arrête du fossé.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toutes constructions ne devra pas dépasser 15 m.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :
Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée.

11.2 Constructions :
Les constructions seront recouvertes avec des tuiles de couleur rouge. Toutefois, lorsque la couverture existante est réalisée avec une autre couleur de tuile, les projets de réhabilitation, d'extension ou de construction annexe liée à cette construction pourront être réalisés avec la même couleur de tuile que celle utilisée pour la construction principale.

Les toitures doivent avoir deux pans minimum, leur pente devra être comprise entre 30% et 50%.
Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, ou pour les constructions de faible superficie inférieure à 20m².

A défaut d'une couverture en tuiles, les constructions peuvent être recouvertes de toitures terrasses (dont la pente est inférieure à 15°) à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses :

- accessibles et rattachées à un logement ;
- servant d'éléments de liaison entre deux volumes ;
- végétalisées ;
- destinées à un équipement public (type école, gymnase…).

Les constructions annexes accolées ou non au bâtiment principal d'une superficie supérieure à 20m², doivent être réalisées avec les mêmes matériaux et avec les mêmes couleurs que ceux utilisés pour la construction principale.

Les abris de jardin, en bois, en kit ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus sont autorisés.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée sauf en façade.

Ces dispositions ne seront pas imposées aux postes de distribution publique d'électricité.

11.3 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées de grillage de couleur neutre, de haies vives ou de murs pleins.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
La hauteur de murs bahuts n'excédera pas 0,60 m.
Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel existant avant travaux sur la limite de propriété.

Des clôtures plus élevées ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades des constructions.

Les clôtures pleines devront avoir une protection en tête de mur pouvant être réalisée en tuiles de couleur rouge ou éventuellement par une couvertine discrète.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VIII :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée réservée pour l'urbanisation future.

Les deux zones AU situées respectivement avenue de la Mairie et rue du Pré du Clerc ne pourront être ouvertes à l'urbanisation, par une procédure de modification du présent PLU, qu'au-delà de 10 ans à compté de la date d'approbation du PLU.

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de la mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites

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

Sont admis :

Les équipements et ouvrages techniques publics à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE IX :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone AUa

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, réservée à la réalisation d'opération d'habitat mixte en vue de renforcer le centre de la commune.

Elle comprend plusieurs **sous secteurs :**

- **AUac** situé à côté de la gare, à vocation résidentielle avec au moins 50% de logement social, et où il est possible d'accueillir des services et des commerces liés à l'activité médicale ;
- **AUav** situé route de Sury-le-Comtal (lieu-dit La pierre) à vocation résidentielle avec 100% de logement social (intégrant notamment une typologie de type « village séniors ») ;
- **AUae** à vocation résidentielle avec au moins 25% de logement social ;
- **AUas** à vocation résidentielle avec au moins 50% de logement social.

Au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, certains secteurs de la zone AUa *(Cf pièce n° 5 - Plan de zonage)* sont identifiés pour accueillir une part minimale de logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements.

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de la mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 les ensembles à destination d'installations classées,
1.2 le stationnement des caravanes isolées,
1.3 les terrains de camping et de caravanes,
1.4 les dépôts de véhicules hors d'usage,
1.5 les carrières,
1.6 les installations et travaux divers, sauf ceux prévus à l'article AUc 2,
1.7 les constructions à usage agricole,
1.8 les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales de production et de stockage
1.9 les constructions à usage commercial et de services, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUa2 pour les sous secteurs AUac et AUav.

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

Conditions générales :

Le sous-secteur de La Gare (AUac) ne pourra être urbanisé qu'à condition de réaliser l'opération sur sa totalité ou à condition d'aménager un minimum de 10 000 m² de terrain, ou d'en aménager le solde restant. Toutefois, les projets d'accueil de commerces et de services liés à l'activité médicale pourront donner lieu à une opération dans des conditions d'aménagement minimal de 150m^2 de surface de plancher.

- Le sous secteur rue de Sury-le-Comtal (AUav) pourra faire l'objet de plusieurs phases d'urbanisation et d'aménagement en fonction des besoins communaux et de la réalisation des équipements.
- Chacun des autres sites classés en zone AUa (AUa, AUae ou AUas) ne pourra être urbanisé qu'à condition de réaliser l'opération sur la totalité de leur surface respective.

Dans tous les cas, une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation. Le projet devra s'insérer de manière cohérente dans la zone afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente de celle-ci.

Les opérations d'aménagement ou de construction doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » établies pour chacun des sites (pièce n°3a du dossier de PLU).

Dans les deux secteurs identifiés par des hachures au plan de zonage et nommés par des lettres, une part minimale de logements sociaux est demandée comme suit :
- Secteurs « B » : au moins 50% des logements créés devront être des logements sociaux ;
- Secteurs « D » : 100% des logements créés seront des logements sociaux ;
- Secteurs « E » : au moins 25% des logements créés devront être des logements sociaux.

Les voies et réseaux divers nécessaires à l'opération devront être réalisés, à la charge de l'opérateur, et raccordés aux voie et réseaux publics, au fur et à mesure de leur création.

Sont admis sous conditions :

2.1 les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 les installations et travaux divers, soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2.3 toutes les constructions autorisées sont admises à condition que le niveau de plancher le plus bas de la construction soit situé 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie desservant la parcelle.

Sont admis sous condition en zone AUac :
2.4 les commerces et services liés à l'activité médicale.

Sont admis sous condition en zone AUav :
2.5. les services liés au « village séniors ».

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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.

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

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que :
- les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité
- un véhicule qui doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail puisse le faire en apportant le moins de gêne possible à la circulation.

Les accès sont limités sur les RD 498 (avenue de Saint-Just-Saint-Rambert) et RD8 (avenue de Sury-le-Comtal). La création et la modification des accès le long des routes départementales n°498, 108 et 8 seront soumises à une permission de voirie du Conseil général *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. L'aménagement de ces voies est à la charge de l'aménageur.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau
Toute construction nécessitant un branchement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En matière d'alimentation en eau par une ressource privée :
Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.
Tout dispositif d'utilisation à des fins domestiques d'eau qui ne vient pas du réseau public d'eau potable collectif (forage, puits, eau pluviale…) doit faire l'objet d'une procédure de déclaration en mairie. (Cf Code général des collectivités territoriales et code de la santé publique).

4.2 Assainissement
4.2.1 Eaux usées
Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales
Les eaux de toiture et de ruissellement devront être maintenues sur la parcelle ou l'opération d'aménagement, par le biais de techniques ou dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou la réutilisation domestique et/ou la rétention avec une régulation du débit de fuite ne dépassant pas 10l/seconde/ha pour une pluie trentennale.

L'ensemble de ces aménagements sont à la charge exclusive de l'aménageur qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à l'avis des services techniques responsables.

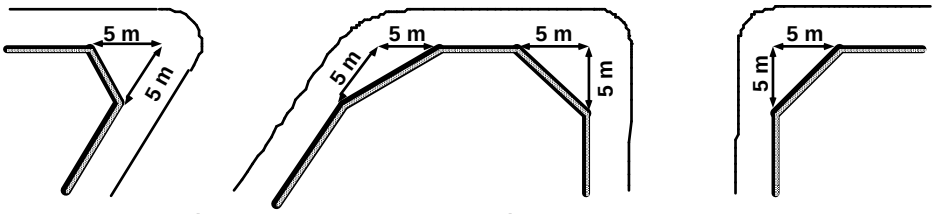
ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- soit en recul par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soient édifiés une clôture ou aménagé toute autre réalisation non clôturée (de type parvis, espace démarqué au sol par des matériaux différents …) qui, par leur taille et les matériaux utilisés permettra de préserver la continuité de la rue.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements peuvent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



Cette possibilité subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

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

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit le long des limites séparatives :
  * s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m.
  * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive,
  *au sein d'une opération d'aménagement (lotissement…) ou groupe de maisons individuelles comportant des maisons jumelées, groupées, accolées.

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans le cas ou la limite séparative coïncide avec un fossé, il pourra être imposé un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'arrête du fossé.

Les piscines (margelles comprises) peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de :

- 0,3 pour les maisons d'habitation individuelles ;
- 0,6 pour l'habitat collectif, intermédiaire.

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de :

- 0,6 pour les commerces et services liés à l'activité médicale.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

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

10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction, excepté les annexes, ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout pour l'habitat individuel, 12 mètres à l'égout pour l'habitat collectif, intermédiaire.
La hauteur des constructions annexes (garages, buanderie...) ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout.

La hauteur pour les commerces et services liés à l'activité médicale ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.
10.2 Hauteur relative

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

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions :

Lorsque les constructions sont recouvertes avec des tuiles, celles-ci seront de couleur rouge. Toutefois, lorsque la couverture existante est réalisée avec une autre couleur de tuiles, les projets de réhabilitation, d'extension ou de construction annexe liée à cette construction pourront être réalisés avec la même couleur de tuile que celle utilisée pour la construction principale.

Les toitures doivent avoir deux pans minimum, leur pente devra être comprise entre 30% et 50%.
Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, ou pour les constructions de faible superficie inférieure à 20m².

A défaut d'une couverture en tuiles, les constructions peuvent être recouvertes de toitures terrasses (dont la pente est inférieure à 15°) à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses :

- accessibles et rattachées à un logement ;
- servant d'éléments de liaison entre deux volumes ;
- végétalisées ;
- destinées à un équipement public.

Les abris de jardin, en bois, en kit ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus sont autorisés.

Les couleurs des enduits devront être en harmonie avec les couleurs présentes sur le secteur concerné, les couleurs vives sont proscrites.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée sauf en façade.

Ces dispositions ne seront pas imposées aux postes de distribution publique d'électricité.

11.3 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées de grillage de couleur neutre, de haies vives ou de murs pleins.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,60 mètre.
La hauteur de murs bahuts n'excédera pas 0,60 mètre.
Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel existant avant travaux sur la limite de propriété.
Des clôtures plus élevées ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

Les clôtures pleines devront avoir une protection en tête de mur pouvant être réalisée en tuiles de couleur rouge ou éventuellement par une couvertine discrète.

11.4 collecte des déchets :

Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront être aménagés dans les opérations d'aménagement.

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par tranche de 0 à 70m² de surface plancher[5] d'habitation doit être aménagée sur la propriété. Sachant que le nombre de places de stationnement exigible ne peut être supérieur à deux pour chacun des logements ;
- en outre, une seule place de stationnement sera exigée par logement lorsqu'il s'agit de logements sociaux.

*Pour les établissements commerciaux :
Au moins 1.5 de stationnement pour 50 m² de surface de vente.

*Pour les établissements de service :
Bureaux = 1.5 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher[5] d'établissement.

La règle qui s'applique aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-d'une manière générale les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations et les aires de stationnement doivent être plantées.

- toutes les opérations d'aménagement telles que définies par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m² de SURFACE DE PLANCHER) à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

[5] **Surface de plancher** : ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre. Cette surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades (mur et isolation exclus).

CHAPITRE X :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

Caractère de la zone AUc

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, réservée à l'habitat.

Au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, l'ensemble de la zone AUc *(Cf pièce n° 5 - Plan de zonage)* est identifié comme secteur dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements sociaux.

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de la mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 les ensembles à destination d'installations classées,
1.2 le stationnement des caravanes isolées,
1.3 les terrains de camping et de caravanes,
1.4 les dépôts de véhicules hors d'usage,
1.5 les carrières,
1.6 les installations et travaux divers, sauf ceux prévus à l'article AUc 2,
1.7 les constructions à usage agricole,
1.8 les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales de production,
1.9 les constructions à usage commercial et de services.

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

Conditions générales :

Chacune des zones ne pourra être urbanisée qu'à condition de réaliser l'opération sur la totalité de la zone ou à condition d'en aménager au moins la moitié.
Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation. Le projet devra s'insérer de manière cohérente dans la zone afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente de celle-ci, notamment l'accessibilité à l'ensemble des parcelles concernées.

Les opérations d'aménagement ou de construction doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement et de programmation » établies pour ce site (pièce n°3a du dossier de PLU).

Sur le sous secteur compris entre la rue de la Violletière et l'avenue de Sury-le-Comtal au moins 30% des logements créés devront être des logements sociaux *(Cf pièces n°5- Plan de zonage : où le site est hachuré et nommé C)*.

Les voies et réseaux divers nécessaires à l'opération devront être réalisés, à la charge de l'opérateur, et raccordés aux voie et réseaux publics, au fur et à mesure de leur création.

Sont admis sous conditions :

2.1 les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2 les installations et travaux divers, soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2.3 toutes les constructions autorisées sont admises à condition que le niveau de plancher le plus bas de la construction soit situé 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie desservant la parcelle.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

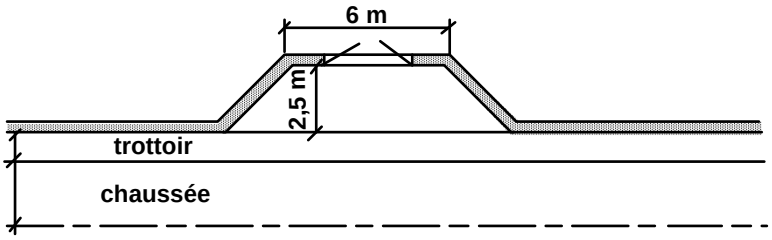
3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en 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.

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

Les portails d'accès pour véhicules devront être placés à une distance de 2m50 minimum de la limite de la voie, de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée, comme l'indique à titre indicatif le croquis ci-dessous :



Les accès sont limités sur la RD 498.

La création et la modification des accès le long des routes départementales n°498, 108 et 8 seront soumises à une permission de voirie du Conseil général *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau
Toute construction nécessitant un branchement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En matière d'alimentation en eau par une ressource privée :
Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.
Tout dispositif d'utilisation à des fins domestiques d'eau qui ne vient pas du réseau public d'eau potable collectif (forage, puits, eau pluviale…) doit faire l'objet d'une procédure de déclaration en mairie. (Cf Code général des collectivités territoriales et code de la santé publique).

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées
Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

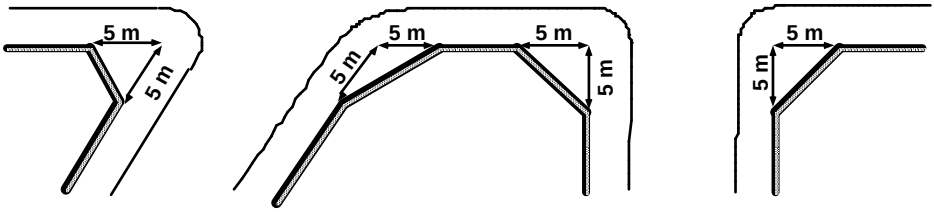
ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, pour les rues mentionnées ci-dessous :

- Rue des Pierre ;
- Rue des Essarts ;
- Rue des Javelottes ;
- Avenue de Sury ;
- Avenue de la Mairie ;
- Rue du Pré du Clerc ;
- Rue du Pont du Diable ;
- Rue de la Rivière ;
- Avenue de Saint-Rambert ;
- Rue du Pré Salvau ;
- Rue des Grillettes ;
- Avenue de Saint-Marcellin.

Toutefois pour les constructions inférieures ou égales à 20m^2, celle-ci pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Pour les autres rues, les constructions pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
Les clôtures établies à l'angle de deux alignements peuvent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



Cette possibilité subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres

- soit le long des limites séparatives :
  * s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m.
  * s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive,
  *à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons jumelées ou groupées.

Dans le cas ou la limite séparative coïncide avec un fossé, il pourra être imposé un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'arrête du fossé.

Les piscines (margelles comprises) peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,25.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue :
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m,
La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 4 m.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions :

Les constructions seront recouvertes avec des tuiles de couleur rouge. Toutefois, lorsque la couverture existante est réalisée avec une autre couleur de tuile, les projets de réhabilitation, d'extension ou de construction annexe liée à cette construction pourront être réalisés avec la même couleur de tuile que celle utilisée pour la construction principale.

Les toitures doivent avoir deux pans minimum, leur pente devra être comprise entre 30% et 50%.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, ou pour les constructions de faible superficie inférieure à 20m².

A défaut d'une couverture en tuiles, les constructions peuvent être recouvertes de toitures terrasses (dont la pente est inférieure à 15°) à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses :

- accessibles et rattachées à un logement ;
- servant d'éléments de liaison entre deux volumes ;
- végétalisées ;
- destinées à un équipement public (type école, gymnase…).

Les constructions annexes accolées ou non au bâtiment principal d'une superficie supérieure à 20m², doivent être réalisées avec les mêmes matériaux et avec les mêmes couleurs que ceux utilisés pour la construction principale.

Les couleurs des enduits devront être en harmonie avec les couleurs présentes sur le secteur concerné, les couleurs vives sont proscrites.

Les abris de jardin, en bois, en kit ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus sont autorisés.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée sauf en façade.

Ces dispositions ne seront pas imposées aux postes de distribution publique d'électricité.

11.3 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées de grillage de couleur neutre, de haies vives ou de murs pleins.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
La hauteur de murs bahuts n'excédera pas 0,60 m.
Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel existant avant travaux sur la limite de propriété.

Des clôtures plus élevées ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades des constructions.

Les clôtures pleines devront avoir une protection en tête de mur pouvant être réalisée en tuiles de couleur rouge ou éventuellement par une couvertine discrète.

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT

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

* pour les constructions à usage d'habitation :
- dans le cas de logements sociaux, 1 place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété
- dans les autres cas de logement, 2 places de stationnement par logement devront être aménagées sur la propriété

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, prévoir des espaces de stationnement (pour la clientèle et les véhicules utilitaires) adaptés aux usages supportés.

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

-d'une manière générale les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations et les aires de stationnement doivent être plantées.

- toutes les opérations d'aménagement telles que définies par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m^2 de surface de plancher[6]) à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

[6] **Surface de plancher** : ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre. Cette surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades (mur et isolation exclus).

CHAPITRE IX :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUf

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dédiée à l'accueil d'activités de logistiques, industrielles, artisanales et tertiaires.

Ces activités sont réparties dans deux secteurs distincts :

- 1AUfa, destinée aux activités à dominante logistique, industrielle et artisanale ;
- 1AUfc, destinée aux activités à dominante tertiaire.

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de la mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE 1AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUf 2 sont interdites.

ARTICLE 1AUf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

Chacune des zones ne pourra être urbanisée qu'à condition de respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » (pièce n°3a du dossier de PLU).

Les voies et réseaux divers nécessaires à l'opération devront être réalisés, à la charge de l'opérateur, et raccordés aux voies et réseaux publics, au fur et à mesure de leur création.

Sont admis sous conditions :

2.1 les constructions à usage d'activités à dominante logistique, industrielle et artisanale à condition qu'elles s'implantent dans le secteur 1AUfa ;

2.2 les constructions à usage d'activités à dominante tertiaire à condition qu'elles s'implantent dans le secteur 1AUfc.

2.3 les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone.

2.4 les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient intégrés au site.

2.5 les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la

direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés. Les locaux à usage d'habitation devront être incorporés dans l'ensemble de la construction.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUf 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. 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 respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique.

Les entrées et portails doivent être réalisés dans un souci d'intégration architecturale et paysagère, et de cohérence de la zone, en particulier en étant réalisée dans l'alignement de la clôture.

La création et la modification des accès le long des routes départementales n°498, 108 et 8 seront soumises à une permission de voirie du Conseil général *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

3.2 Voirie
Les voiries doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre le croisement des véhicules lourds.

Les voiries structurantes auront une emprise maximale de 20 mètres. Des espaces dédiés au stationnement pourront être aménagés ponctuellement.

Les voiries secondaires auront une emprise maximale de 15 mètres. Des espaces dédiés au stationnement pourront être aménagés ponctuellement.

En bordure des routes départementales n°498, 108 et 8, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

ARTICLE 1AUf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'accès à l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

En matière d'alimentation en eau par une ressource privée :
Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.
Tout dispositif d'utilisation à des fins domestiques d'eau qui ne vient pas du réseau public d'eau potable collectif (forage, puits, eau pluviale…) doit faire l'objet d'une procédure de déclaration en mairie. (Cf Code général des collectivités territoriales et code de la santé publique).

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

L'évacuation des eaux résiduelles industrielles au réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou dans les noues.

La réalisation des séparateurs à hydrocarbures est obligatoire et à la charge exclusive du constructeur. Les séparateurs à hydrocarbures doivent être disposés sur la parcelle concernée et avant le rejet des eaux dans le réseau collecteur ou dans les noues.

ARTICLE 1AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise du domaine public comprend les voiries et les noues éventuellement disposées le long des voies.

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur les voiries départementales, à une distance minimum conforme au règlement édicté par le Conseil Général de la Loire ;
- sur les autres voies, à une distance minimum de 8 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des reculs supplémentaires peuvent être imposés lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies pour dégager la visibilité dans les carrefours.

Le recul minimum de 8 mètres pourra être réduit dans le cas de constructions annexes (poste de garde, équipements techniques liés à la sécurité…).

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE 1AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à :

- 5 mètres dans le secteur 1AUfa ;
- 5 mètres dans le secteur 1AUfc.

Dans le cas ou la limite séparative coïncide avec un fossé, il pourra être imposé un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'arrête du fossé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

ARTICLE 1AUf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUf 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé dans les secteurs 1AUfa.

En secteur 1AUfc, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.30.

ARTICLE 1AUf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel (sur la parcelle considérée et avant la réalisation des constructions) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures compris.

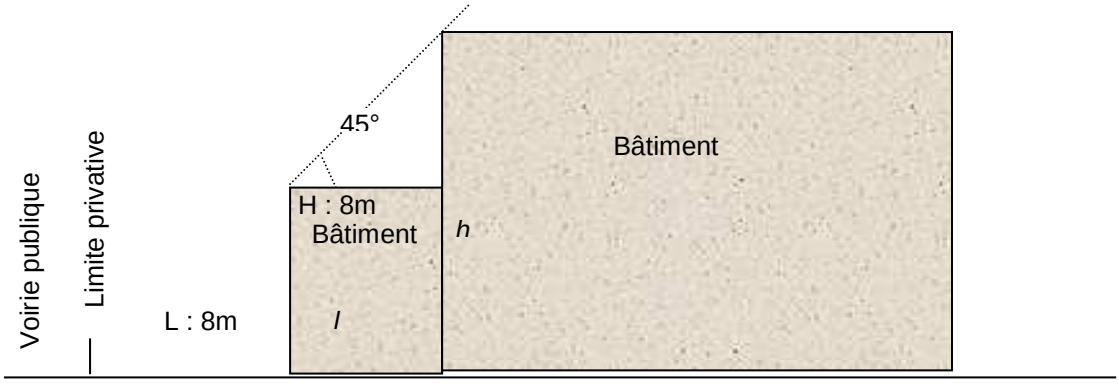
Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative.

Les ouvrages techniques publics peuvent toutefois déroger à cette règle afin de pouvoir respecter des réglementations techniques.

Hauteur relative :

Le long des voiries publiques, la hauteur des constructions est limitée par un gabarit de hauteur applicable comme indiqué sur le schéma ci-dessous.

Hauteur du bâtiment : $h = L + l$



Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 40 mètres dans les secteurs 1AUfa et 12 mètres dans le secteur 1AUfc.

ARTICLE 1AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'insertion des bâtiments dans le paysage sera analysée avec l'aménageur de la zone et ses conseils (architecte et paysagiste).

Les façades vues de loin, feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné. Cette disposition s'applique notamment aux façades le long des déviations des RD498 et RD8, et des voiries structurantes.

Les matériaux tels que le bois, les surfaces métalliques et le béton seront à privilégier. Ils seront de bonne qualité et offriront une bonne tenue au temps. L'emploi de matériaux bruts est autorisé à condition que leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et qu'ils ne soient pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

En règle générale, les volumes construits devront répondre à une expression unitaire et être construits dans une gamme de couleurs à dominante de teinte d'ombre et rappelant les couleurs présentes dans le paysage. L'emploi de couleurs vives est proscrit ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

Chaque permis de construire devra faire l'objet d'une maquette de coloration à soumettre pour avis à l'aménageur et à ses conseils.

Ces dispositions ne seront pas imposées aux postes de distribution publique d'électricité.

11.2 Volumétrie

Le traitement des arrêtes hautes de bâtiments (bandeaux, acrotères, retraits, auvents etc.) devra être particulièrement soigné.

Les volumes devront être simples et cohérents entre eux.

Les transformateurs et installations techniques seront :
. soit intégrés au volume des bâtiments ;
. soit enterrés ;
. soit intégrés au paysage par modelage de terrain.

Les coffrets et les boîtes aux lettres seront intégrés dans les ensembles d'entrée.

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

11.3 Enseignes

Les enseignes ne pourront être positionnées que sur les façades des bâtiments ou sur le portail. Les lettres peintes ou posées en applique auront une hauteur de 5 mètres au maximum.
Elles devront s'intégrer à l'architecture générale des bâtiments et utiliser des matériaux de bonne qualité.

11.4 Mise en valeur lumineuse des bâtiments

La mise en valeur lumineuse des bâtiments se fera grâce à un éclairage appliqué selon le principe de contre-plongée (de bas en haut) et sera traitée par des éléments conformes à l'image du secteur dans une gamme de produits homogènes.

11.5 Toitures

La toiture sera traitée comme une entité propre, cohérente avec les façades. Les toitures-terrasses ou les toitures à faible pente seront privilégiées.

Les éléments techniques (machineries, extracteurs, cheminées…) seront intégrés à l'architecture générale de la toiture (5ème façade), en vue de la définition d'une silhouette des constructions.

Les matériaux utilisés pour les toitures devront être de grande qualité et présenter un aspect homogène avec les façades. L'utilisation de tuiles en terre cuite est proscrite.

11.6 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Si elles sont implantées, elles seront positionnées en limite de parcelles, adossées systématiquement à une composition végétale suivant les prescriptions indiquées à l'article 1AUf 13 et obligatoirement de couleur verte.

Les clôtures en limite de voies publiques seront constituées d'un treillis soudé d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les murs maçonnés devront être utilisés uniquement pour encadrer le portail d'entrée et seront limités à une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 1AUf 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées devra obligatoirement être prévu sur les emprises privatives. Il est pour cela exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux :
  1 place de stationnement minimum par tranche de 20 m² de surface de plancher[7] et un nombre de places de stationnement suffisant pour les véhicules des visiteurs ;

- pour les autres constructions :
  un nombre de places de stationnement suffisant pour les véhicules de livraison, du personnel et des visiteurs.

[7] **Surface de plancher** : ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre. Cette surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades (mur et isolation exclus).

ARTICLE 1AUf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations sur limites

En limite entre la zone d'activités et les déviations de la RD 498 et de la RD 8 :

- sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public : l'aménageur réalisera la végétalisation des abords le long de la voirie publique.
- dans les parcelles privées :
    - dans le cas de parcelles closes, la clôture devra obligatoirement être doublée d'arbustes et/ou de couvre-sol et une bande de 5 mètres contiguë au domaine public sera engazonnée ou plantée de couvre-sol. Ces aménagements seront à la charge du constructeur.
    - en l'absence de clôture, le constructeur devra obligatoirement prendre à sa charge la plantation d'arbres et buissons à raison de 1 unité minimum pour 70 m² sur une bande engazonnée ou plantée de couvre-sol d'une largeur de 5 mètres et contiguë au domaine public.

En limite entre les lots et les voiries structurantes (hors déviations de la RD498 et de la RD8) :

- sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public : l'aménageur réalisera l'aménagement paysager le long de la voirie publique. Cet aménagement comportera la plantation d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie et la végétalisation des accotements et des noues.
- dans les parcelles privées :
    - dans le cas de parcelles closes, la clôture devra obligatoirement être doublée d'arbustes et/ou de couvre-sol et une bande de 5 mètres contiguë au domaine public sera engazonnée ou plantée de couvre-sol. Ces aménagements seront à la charge du constructeur.
    - en l'absence de clôture, le constructeur devra obligatoirement prendre à sa charge la plantation d'arbres et buissons à raison de une unité minimum pour 70 m² sur une bande engazonnée ou plantée de couvre-sol d'une largeur de 5 mètres et contiguë au domaine public.

En limite de lots sur voiries secondaires :

- sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public : l'aménageur réalisera l'aménagement paysager le long de la voirie publique. Cet aménagement comportera la plantation d'arbres d'alignement d'un côté de la voie et la végétalisation des accotements et des noues.

- dans les parcelles privées :
    - dans le cas de parcelles closes, la clôture devra obligatoirement être doublée d'arbustes et/ou de couvre-sol et une bande de 5 mètres contiguë au domaine public sera engazonnée ou plantée de couvre-sol. Ces aménagements seront à la charge du constructeur.
    - en l'absence de clôture, le constructeur devra obligatoirement prendre à sa charge la plantation d'arbres et buissons à raison de une unité minimum pour 70 m² sur une bande engazonnée ou plantée de couvre-sol d'une largeur de 5 mètres et contiguë au domaine public.

En limite entre la zone 1AUfc et la zone d'habitations :

- sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public : l'aménageur réalisera un espace vert de 16 m de large qui comprendra un merlon végétalisé large de 12 mètres environ et des espaces enherbés larges de 4 mètres environ.
- dans les parcelles privées : le constructeur prendra à sa charge l'engazonnement d'une bande de 4 mètres minimum.

En limite de la zone d'activités et de l'emprise de la voie ferrée :

- sur les espaces destinés à entrer dans le domaine public : l'aménageur réalisera la végétalisation des abords le long de la voie ferrée.
- dans les parcelles privées : le constructeur devra réaliser une haie en limite de lot au droit de la voie ferrée. Cette haie devra être plantée sur deux rangs à raison de un arbre tige minimum pour 10 mètres linéaires.

En limite latérale et limite de fond de parcelle : dans la zone 1AUfa, des haies mixtes d'arbustes et d'arbres de haute tige habilleront toutes les limites séparatives à raison de un arbre haute tige ou baliveau minimum pour 10 mètres linéaires. Chaque constructeur est tenu de planter la limite de fond de sa parcelle et au moins une des deux limites séparatives latérales.

Dans la zone 1AUfc, le constructeur devra réaliser un espace vert de 2 m de large en limite de parcelle. Cet espace vert devra être planté à raison de un arbre de haute tige minimum pour 50 m² ou selon le principe de haies mixtes d'arbustes et d'arbres de haute tige.

13.2 Plantations des espaces de stationnement et espaces libres

- Les espaces de stationnement devront être plantés à raison de un arbre à haute tige minimum pour 100 m² de stationnement.

- Les aires de stockage devront être plantées globalement ou ponctuellement de haies mixtes.

- Les espaces libres autres que les stationnements et les aires de stockage seront engazonnés ou plantés de couvre-sol.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE XI :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

Caractère de la zone AUL

Il s'agit d'une zone réservée à de futurs équipements (sportifs, de loisirs, culturels, d'enseignement etc…)
Les conditions de l'occupation du sol ainsi que les possibilités maximales d'occupation du sol sont les mêmes qu'en zone UL (art 3 à 14).

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de la mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUL 2 sont interdites.

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

Sont admis sous condition :

2.1 toutes les occupations et utilisations nouvelles à condition qu'il s'agisse d'équipements (équipements sportifs, de loisir, culturels, scolaires etc…) et de tous bâtiments nécessaires à leur fonctionnement, et qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en lien avec les habitations et les équipements limitrophes.

2.2 les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés sur la zone ;
Les locaux à usage d'habitation devront être incorporés dans l'ensemble de la construction.

2.3 les équipements et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics

2.4 toutes les constructions autorisées à condition que le niveau de plancher le plus bas de la construction soit situé 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie desservant la parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. article 3 de la zone UL

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. article 4 de la zone UL

ARTICLE AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cf. article 5 de la zone UL

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

Cf. article 6 de la zone UL

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

Cf. article 7 de la zone UL

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

Cf. article 8 de la zone UL

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Cf. article 9 de la zone UL

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR

Cf. article 10 de la zone UL

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. article 11 de la zone UL

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT

Cf. article 12 de la zone UL

ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Cf. article 13 de la zone UL

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cf. article 14 de la zone UL

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE XII :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

En outre, elle comprend 4 sous secteurs :

. le secteur Nin correspondant à la zone inondable de fort courant de la Loire, et celle du Bonson,
. le secteur Nh correspondant au bâti d'intérêt patrimonial en zone naturelle,
. le secteur 1N correspondant à la zone naturelle de la ZAC des Plaines,
. le secteur Nj correspondant aux jardins familiaux.

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

Les prescriptions fixées par arrêtés préfectoraux de DUP (Cf annexe 7a) **en matière de protection des ressources en eau de la commune devront être respectées**, sachant qu'elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, au Sud des avenues de Saint-Marcellin et de la mairie (cf plan des servitudes en annexe 7b).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

2.1 Dans la zone Nin sont admis, sous réserve du respect du PPRNPI en vigueur et des dispositions relatives aux périmètres de protection des eaux potables et minérales :

- l'entretien des maisons dans le volume existant,
- la réutilisation d'anciennes gravières en vue d'un aménagement pour le loisir,
- les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupations des sols autorisés,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au traitement des eaux.

2.2 Dans les zones N et Nh sont admis sous conditions :

2.2.1 la transformation et le changement de destination des bâtiments existants dans leur volume existant,

2.2.2 en zone N, l'extension des bâtiments existants dans la mesure où la surface de plancher[8] totale finale après travaux ne puisse excéder 200 m^2.

Les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 40 m^2 sont exclus de cette possibilité.

Dans le cas où ces transformations ou ces extensions visent à créer des surfaces de planchers destinées à l'habitation, il ne pourra pas être créé plus d'un logement supplémentaire.

2.2.3 en zone Nh, l'extension des bâtiments existants dans la mesure où la surface de plancher après travaux ne puisse excéder 20 % de la surface de plancher[8] totale existante avant travaux au moment du dépôt de permis de construire, sans toutefois excéder 300 m² de surface de plancher totale finale.

2.2.4 les abris de jardin ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 20 m^2 de surface de plancher, si leur plus grande dimension n'excède pas 5 m, et leur hauteur n'excède pas 3 m.

2.2.5 les abris pour animaux ne sont admis que s'ils sont inférieurs à 30 m^2 de surface de plancher. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.

2.2.6 <u>les annexes liées aux habitations existantes</u> (garages, buanderies...).

2.2.7 les serres et tunnels sont admis à condition d'être utilisés pour la culture et d'être intégrés au paysage.

2.2.8 les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisé.

2.2.9 les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2.10 toutes les constructions autorisées à condition que le niveau de plancher le plus bas de la construction soit situé 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voirie desservant la parcelle.

2.2.11 les constructions de quelque nature qu'elles soient ainsi que les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;

<u>2.3 dans la zone 1N sont admis sous conditions :</u>

2.3.1 les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.

2.3.2 les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

<u>2.4 dans la zone Nj sont admises :</u>
2.4.1 toutes occupations et utilisations du sol qui soient nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.

[8] **Surface de plancher** : ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre. Cette surface de plancher est calculée à partir du <u>nu intérieur</u> des façades (mur et isolation exclus).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.
La création et la modification des accès le long des routes départementales n°498, 108 et 8 seront soumises à une permission de voirie du Conseil général *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

3.2 Voirie

En bordure des routes départementales n°498, 108 et 8, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage *(Cf prescriptions art10 des dispositions générales)*.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction nécessitant un branchement au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

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

En matière d'alimentation en eau par une ressource privée :
Toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite.
Tout dispositif d'utilisation à des fins domestiques d'eau qui ne vient pas du réseau public d'eau potable collectif (forage, puits, eau pluviale…) doit faire l'objet d'une procédure de déclaration en mairie. (Cf Code général des collectivités territoriales et code de la santé publique).

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées
Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

A défaut l'assainissement individuel est admis.
L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions réglementaires relatives à l'autorisation et au contrôle des installations.

Le cas échéant, une étude à la parcelle pourrait être demandée.

4.2.2 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1 Les constructions doivent être édifiées en recul au minimum 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes.

Cette distance peut être réduite pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans le cas d'extensions de celles-ci.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative :
- s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive et 4 m au delà.

Dans le cas ou la limite séparative coïncide avec un fossé, il pourra être imposé un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'arrête du fossé.

Les piscines (margelles comprises) peuvent être implantées soit en limites séparatives soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

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

Non règlementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 Hauteur absolue :
La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.
La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 4 m.
La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Constructions en générale :

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Les constructions seront recouvertes avec des tuiles de couleur rouge. Toutefois, lorsque la couverture existante est réalisée avec une autre couleur de tuile, les projets de réhabilitation, d'extension ou de construction annexe liée à cette construction pourront être réalisés avec la même couleur de tuile que celle utilisée pour la construction principale.

Les toitures doivent avoir deux pans minimum, leur pente devra être comprise entre 30% et 50%.
Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, ou pour les constructions de faible superficie inférieure à 20m².

A défaut d'une couverture en tuiles, les constructions peuvent être recouvertes de toitures terrasses (dont la pente est inférieure à 15°) à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses :

- accessibles et rattachées à un logement ;
- servant d'éléments de liaison entre deux volumes ;
- végétalisées.

Les constructions annexes accolées ou non au bâtiment principal d'une superficie supérieure à 20m², doivent être réalisées avec les mêmes matériaux et avec les mêmes couleurs que ceux utilisés pour la construction principale.

Les couleurs des enduits devront être en harmonie avec les couleurs présentes sur le secteur concerné, les couleurs vives sont proscrites.

Les abris de jardin, en bois, en kit ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus sont autorisés.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée sauf en façade.

Ces dispositions ne seront pas imposées aux postes de distribution publique d'électricité.

11.3 Concernant les constructions à usage agricole

En règles générales, les couvertures seront de tonalité rouge sauf pour les bâtiments spécifiques type tunnels, serres et silos.

Les tunnels à usage agricole sont autorisés.

Les pentes des toitures seront comprises entre 20% et 50%

11.4 Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées de grillage de couleur neutre, de haies vives ou de murs pleins.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
La hauteur de murs bahuts n'excédera pas 0,60 m.
Ces hauteurs sont mesurées à partir du terrain naturel existant avant travaux sur la limite de propriété.

Des clôtures plus élevées ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades des constructions.

Les clôtures pleines devront avoir une protection en tête de mur pouvant être réalisée en tuiles de couleur rouge ou éventuellement par une couvertine discrète.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE :
DEFINITIONS

- **Définition du commerce de détail (selon les codes APE)**

4711A Commerce de détail de produits surgelés
4711B Commerce d'alimentation générale
4711C Supérettes
4711D Supermarchés
4711E Magasin multi-commerces
4711F Hypermarchés
4719A Grands magasins
4719B Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
4721Z Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
4722Z Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
4723Z Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
4724Z Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
4725Z Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
4726Z Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
4729Z Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
4730Z Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
4741Z Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
4742Z Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
4743Z Commerce de détail de matériels audio en magasin spécialisé
4751Z Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
4752Z Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400m^2)
4752B Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400m^2 et plus)
4753Z Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
4754Z Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
4759A Commerce de détail de meubles
4759B Commerce de détail d'autres équipements du foyer
4761Z Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
4762Z Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
4763Z Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
4764Z Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
4765Z Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
4771Z Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
4772A Commerce de détail de la chaussure
4772B Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
4773Z Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
4775Z Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
4776Z Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliment pour ces animaux en magasin spécialisé
4777Z Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
4778A Commerce de détail d'optique
4778B Commerce de détail de charbons et combustibles
4778C Autres commerces de détail spécialisés divers
4779Z Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
4781Z Commerce de détail alimentaire sur éventaires et marchés
4782Z Commerce de détail de textiles, d'habillement et de chaussure sur éventaires et marchés
4789Z Autres commerces de détail sur éventaires et marchés
4791A Vente à distance sur catalogue général
4791B Vente à distance sur catalogue spécialisé
4799A Vente à domicile
4799B Vente par automates et autres commerces de détail hors magasin, éventaires ou marchés nca