



APPROBATION : 10-11-2011

MODIFICATION :

Plan Local d'urbanisme



4 Règlement

Sommaire

SOMMAIRE.....	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAzp	15
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBzp	28
CHAPITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa	35
CHAPITRE V -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCazp.....	39
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb.....	47
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCbzp.....	53
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCbvm	61
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCc	66
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCe	72
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCgv	77

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 79

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFa 84

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 90

CHAPITRE XV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU..... 91

CHAPITRE XVI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUzp..... 97

CHAPITRE XVI -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa 103

CHAPITRE XVII -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB..... 109

CHAPITRE XVIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF..... 116

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 121

CHAPITRE XIX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... 122

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 127

CHAPITRE XX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N..... 128

CHAPITRE XXI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh..... 133

CHAPITRE XXII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nzp..... 139

ANNEXE : DEFINITIONS 143

titre 1 :

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES, ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Just Saint-Rambert.

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

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme, permettant soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales :

- constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- desserte insuffisante ou inadaptée, ou accès présentant un risque pour la sécurité,
- contribution du constructeur aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions,
- constructions de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
- constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les articles 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 la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés,
 - soit l'exécution du futur plan, à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.
2. à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité

Publique.

C/ Prévalent sur les dispositions du PLU :

* Les servitudes d'utilité publique, créées en application de législations particulières, et qui affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont mentionnées en annexe du PLU (document graphique et liste).

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

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

D/ Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plans locaux d'urbanisme :

- dans le cas où les dispositions de ce 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 d'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles les 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 autorisé qui s'appliquent.
- à 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 décidé par le Conseil Municipal.

E/ Sont et demeurent applicables au territoire communal, les articles concernant le droit de préemption urbain :

.a) Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communale. Le périmètre de la zone concernée par le droit de préemption urbain figure en annexe du PLU.

.b) le droit de préemption urbain est institué dans les espaces naturels sensibles du département ; la liste des zones de préemption dans ces espaces figure en annexe du PLU.

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 m² de planchers hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par m² 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)

De la sorte, et selon les prescriptions de l'article L.123-1-1 : "le PLU peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ...".

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,

* la superficie hors-œuvre nette, c'est-à-dire :

. la surface de planchers hors-œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction.

. la surface de planchers hors-œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors-œuvre brute de cette construction après déduction :

- . a) des surfaces de planchers hors-œuvre, des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- . b) des surfaces de planchers hors-œuvre, des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- . c) des surfaces de planchers hors-œuvre, des bâtiments ou des portes de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- . d) des surfaces de planchers hors-œuvre, des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.
- . e) d'une surface de plancher égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b), et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors-œuvre brute, dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée".

NB : en ce qui concerne les maisons individuelles, une superficie globale de 60 m² peut être déduite au titre des locaux techniques, de la cave et du stationnement des véhicules.

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 du terrain affecté.

ARTICLE DG 4 : 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 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon le code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

A/ LES ZONES URBAINES

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et de secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones se distinguent par leur forme urbaine, leur vocation, leur type d'assainissement.

* ZONE UAZP

Cette zone correspond au bourg ancien de Saint-Rambert. Le bâti est en général édifié à l'alignement et en ordre continu.

Elle est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements, ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la vie urbaine. Cette zone est soumise à la ZPPAU (Zone de Protection du Paysage Architectural et Urbain).

* ZONES UB (dont 2 sous secteurs : UBin, UB*) - UBzp

Cette zone correspond aux parties denses des bourgs, ou des faubourgs anciens.

Le bâti est édifié en règle générale en ordre continu et en retrait des voies.

Elle est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements, ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la vie urbaine et la fonction résidentielle.

La zone UB comprend 2 sous secteurs :

- . UBin afin de tenir compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire.
- . UB* a été pour intégrer un secteur avec des hauteurs plus faibles.

La zone UBzp est soumise à la ZPPAU sur la section de Saint-Rambert afin de préserver la qualité architecturale et urbaine correspondant au vieux Saint-Rambert.

* ZONES UCa (dont 1 sous secteur : UCacf) - UCazp

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

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

La zone UCa comprend 1 sous secteur :

- . UCacf soumise à la servitude de protection du canal du Forez (périmètre éloigné).

La zone UCazp est soumise à la ZPPAU sur la section de Saint-Rambert afin de préserver la qualité architecturale et urbaine du bâti ancien.

* ZONES UCb (dont 5 sous secteurs : UCbin, UCbcf, UCbd, UCbdcf, UCb1) - UCbzp (dont 4 sous secteurs : UCbzpin, UCbzpbis, UCbzpter, UCbzpterin) - Ucbvm (dont 2 sous secteurs UCbvmcf, UCbvmcf*)

Ces zones correspondent à des secteurs à dominante d'habitat, de densité moyenne mais de hauteur plus faible. Le bâti est édifié en règle générale en ordre discontinu et en retrait des voies.

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

La zone UCb comprend 5 sous secteurs :

- . UCbin afin de tenir compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire
- . UCbcf soumise à la servitude de protection du canal du Forez (périmètre éloigné).
- . UCbd correspondant au quartier du Bois de la Dame
- . UCbdcf correspondant à la servitude de protection du canal du Forez (périmètre éloigné) et soumise à la servitude de protection du canal du Forez (périmètre éloigné)
- . UCb1 correspondant à des secteurs avec projets de mixité d'habitat engagés (secteurs de l'Armagnasse et de La Ville)

La zone UCbzp est soumise à la ZPPAU sur la section de Saint-Rambert afin de préserver la qualité architecturale et urbaine du bâti ancien.

Cette zone comprend 4 sous secteurs :

- . UCbzpin tenant compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire
- . UCbzpbis concernant le site de crête à Saint-Rambert
- . UCbzpter tenant compte de la vue sur le bourg ancien
- . UCbzpterin tenant compte de la vue sur le bourg ancien et du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire

La zone Ucbvm correspondant à l'opération du Vieux Moulin qui s'est urbanisée sous forme de ZAC. La ZAC étant achevée, cette zone a été réintégrée dans le PLU.

Cette zone comprend 2 sous secteurs :

- . UCbvmcf correspondant à la servitude de protection du canal du Forez (périmètre éloigné)
- . UCbvmcf* secteur correspondant aux logements collectifs et à la servitude de protection du canal du Forez (périmètre éloigné)

* ZONE UCc

La zone UCc correspond à des secteurs à dominante d'habitat individuel (hameaux de la commune équipés par les réseaux). Il s'agit de zones de densité faible. Le bâti est édifié en règle générale en ordre discontinu et en retrait des voies.

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

* ZONE UCe

La zone UCe correspond à un secteur réservé aux équipements sportifs et équipé par les réseaux.

* ZONE UCgv

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

*** ZONE UD**

La zone UD concerne les secteurs à vocation principale d'habitat situés en limite du tissu bâti de Saint-Just. Il est envisagé de raccorder ces secteurs aux réseaux d'assainissement collectif à moyen terme.

Ces secteurs relèvent actuellement de l'assainissement non collectif.

*** ZONE UF**

La zone UF est destinée à accueillir principalement les activités industrielles et artisanales. Dans cette zone les commerces de détail sont interdits.

Elle comprend 2 sous secteurs :

. UFin tenant compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire

. UFcp réservée aux équipements nécessaires à la réalisation d'une caserne de pompiers.

B/ LES ZONES A URBANISER

Il s'agit des secteurs de la commune destinés à être urbanisés.

*** ZONES AU - AUzp**

La zone AU correspond à des secteurs destinés à recevoir une urbanisation future à vocation d'habitat.

Les voies et les réseaux n'ont pas aujourd'hui une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Des constructions isolées existent en zones AU car elles participent à l'aménagement d'ensemble de la zone : le règlement permet leur adaptation.

Les zones AU situées dans les secteurs de Saint-Côme, route de Saint-Marcellin, les Danses, aux Bréats, Cerzieux, la Férière, Urieux, Crêt Pendu, sont destinés à permettre une urbanisation future à vocation principale d'habitat.

La zone AU située dans le secteur du Marais est destinée à permettre une urbanisation future à vocation principale d'activité.

La zone AUzp est soumise à la ZPPAU sur la section de Saint-Rambert afin de préserver la qualité architecturale et urbaine de ce secteur.

*** ZONE AUa**

La zone AUa est une zone à vocation mixte, destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services et des équipements, ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles avec la vie urbaine.

Elle est destinée à être urbanisée sous forme d'opérations cohérentes avec un aménagement d'ensemble de la zone (l'opération devra concerner une superficie d'au moins 5000 m² minimum) et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires (réalisation des voies et réseaux divers) à la charge de l'aménageur ; ainsi que du respect des orientations d'aménagement définies pour cette zone.

Certaines de ces zones sont concernées par des secteurs de mixité sociale pour la réalisation d'un minimum de logements sociaux.

*** ZONE AUb (dont 1 sous secteur : AUbin)**

La zone AUb est une zone à vocation mixte, destinée à accueillir de l'habitat, des services et des équipements, ainsi que d'autres activités dans la mesure où elles sont nécessaires et compatibles

avec la vie urbaine.

Elle est destinée à être urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires (réalisation des voies et réseaux divers) à la charge de l'aménageur ; ainsi que du respect des orientations d'aménagement définies pour cette zone. Certaines d'entre elles sont concernées par des secteurs de mixité sociale pour la réalisation d'un minimum de logements sociaux.

Il s'agit de zones partiellement aménagées.

* ZONE AUF (dont 1 sous secteur : AUfin)

La zone AUF est destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales principalement.

Le commerce de détail est interdit dans cette zone.

Elle correspond à des secteurs destinés à être urbanisés sous forme d'opérations cohérentes avec un aménagement de l'ensemble de la zone, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires (réalisation des voies et réseaux divers) à la charge de l'aménageur ; ainsi que du respect des orientations d'aménagement définies pour cette zone.

Elle comprend 1 sous secteur :

. AUfin tenant compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire.

C/ LA ZONE AGRICOLE

* ZONE A (dont 3 sous secteur : Acf, Ain, Av)

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

Cette zone comprend 3 sous secteurs :

- . Acf correspondant à la servitude de protection du canal du Forez (périmètre éloigné)
- . Ain tenant compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire
- . Av spécifiquement réservée au traitement des déchets végétaux

D/ LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

* ZONE N (dont 5 sous secteur : Nin, NI, Ne, Ncf1, Ncf2)

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages et plus généralement de son caractère naturel.

La zone N comprend 5 sous secteurs :

- . Nin tenant compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire.
- . NI réservé aux espaces de loisir
- . Ne réservé à l'espace naturel de l'étang David
- . Ncf1 et Ncf2 soumises à la servitude de protection du canal du Forez (Ncf1 pour périmètre rapproché, Ncf2 pour périmètre éloigné)

* ZONE Nh (dont 1 sous secteur : Nhv)

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages mais dans laquelle la gestion du bâti existant et son changement de destination sont admis.

Elle comprend 1 sous secteur :

. Nhv dans laquelle les caravanes sont admises

* ZONE Nzp (dont 1 sous secteur : Nzpin)

La zone Nzp est soumise à la ZPPAU sur la section de Saint-Rambert afin de préserver la qualité architecturale et urbaine de ce secteur.

Elle comprend 1 sous secteur :

. Nzpin tenant compte du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire

E/ LES ESPACES BOISES A CONSERVER

Ils sont repérés selon une trame spécifique sur les plans de zonage n°5a, 5b, 5c et 5d.

F/ LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés avec un quadrillage et un chiffre sur les plans de zonage n°5a, 5b, 5c et 5d et sont énumérés dans le document n°6

G/ LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Ils sont repérés avec des hachures noires et une lettre sur les plans de zonage n°5a, 5b, 5c et 5d et sont énumérés dans le document n°6a

H/ LE TRACE ET LES CARACTERISTIQUES DES VOIES de circulation à conserver, modifier ou à créer (voire la pièce annexe n°11).

ARTICLE DG 7 : 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 aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

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

ARTICLE DG 8 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

A) Zones urbanisées

La reconstruction de bâtiments sinistrés est autorisée dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination. Le dépassement du Coefficient d'Occupation

du Sol à concurrence de la surface de plancher existante, avant sinistre, peut être exonéré de contrepartie financière.

B) Zones naturelles

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

Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions pourront être imposé afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE DG 9 : DISPOSITIONS DIVERSES

A. Limitation des accès sur les routes départementales

Le long des routes départementales RD8, RD12, RD25, RD32, RD102, RD 108, RD 498 et RD 3498, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, au titre du Code de la voirie routière et des arrêtés du président du Conseil Général du 30 mars 1988 et du 6 juillet 2001.

Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

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

- regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 mètres
- distance de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones d'extension urbaine, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisants, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

B. Recul des constructions le long des routes départementales

En bordure des routes départementales les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage au PLU, dont les valeurs sont un minimum à respecter (et calculées par rapport à l'axe de la voie).

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

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

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

- Recul des obstacles latéraux :

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1m30 au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

- Recul des extensions de bâtiments existants :

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

- Constructions en contre-bas de la route :

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

C. Construction aux abords des infrastructures de transport terrestres bruyantes

En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté préfectoral n°02-41 du 15 janvier 2002 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de La Loire :

dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage de la RD8, de la RD12, de la RD102, de la RD3498, de la déviation de la RD 498 délimités dans la pièce 10 du PLU,

- les établissements d'enseignement autorisés devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux prescriptions de l'arrêté du 9 janvier 1995
- les constructions à usage d'habitation autorisées devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux prescriptions de l'arrêté du 30 mai 1996.

titre 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA_{zp}

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central réservée à l'habitation, aux commerces, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier.

Elle correspond au bourg de Saint-Rambert, caractérisée par un urbanisme directement issu de son organisation médiévale.

Aspect réglementaire : Ce secteur est couvert par la servitude légale ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) dont les contraintes réglementaires sont intégrées aux articles suivants du PLU.

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

ARTICLE UA_{zp} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 1 sont interdites :

- 1.1 Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2.21.
- 1.2 Le stationnement des caravanes
- 1.3 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols
- 1.5 Les constructions à usage agricole
- 1.6 Le changement de destination des commerces existants sur les linéaires indiqués dans le plan de zonage
- 1.7 Les constructions à destination d'entrepôt, d'artisanat et d'industrie
- 1.8 Toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) en dehors des linéaires indiqués dans la pièce n°6.b du dossier de PLU

ARTICLE UA_{zp} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappels

2.1.1 Dispositions relatives à l'archéologie :

La zone du bourg se décompose en deux secteurs archéologiques ou l'accord préalable est exigé :

l'enceinte priorale et le reste du Bourg où tous les travaux en sous-sol et les travaux en élévation sont soumis à l'autorisation préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'Archéologie) ; leur réalisation fera l'objet d'un contrôle archéologique, un suivi des travaux par un spécialiste pourra être exigé.

2.12 Le traitement des espaces publics et leur aménagement (traitements de sols, mobiliers,...) devront faire l'objet d'un avis conforme au même titre que les travaux intervenant sur les constructions, afin que les matériaux et techniques utilisés garantissent une mise en valeur adaptée à ces secteurs.

2.13 Les modifications ou interventions sur des bâtiments existants doivent respecter les règles édictées par l'article UAzp 11

2.14 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.15 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2.2 Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.2.1 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2.2 Les extensions ou transformations d'établissements classés existants à condition qu'ils respectent les conditions fixées dans le § 2. 2. 1

2.2.3 En dehors des linéaires indiqués dans la pièce n°6.b du dossier de PLU, l'extension des bâtiments existants à vocation de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) est admise dans la limite de 25% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT (février 2010).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAzp 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.

- l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit pour des raisons de cohérence urbaine.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques (en particulier les accès aux garages)

Les accès doivent garantir la sécurité des usagers. Ils doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et la géométrie des voies existantes.

3. 2 Voirie

Les voies nouvelles doivent être en harmonie avec le tissu existant.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Le projet devra respecter les indications portées en annexe du règlement

ARTICLE UAzp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4. 2 Assainissement

4. 2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle 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 les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

4.2.2 Autres réseaux :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, téléphonique, d'éclairage et de câblage divers, seront souterrains ou disposés sous forêts ou mixte (aéro-souterrain), de telle sorte que leur présence soit compatible avec l'aspect architectural et urbain.

4.2.3 Rappel archéologique :

La création de réseaux et le raccordement aux réseaux est soumis à déclaration et avis conforme au même titre que les travaux intervenants sur les constructions.

Les réseaux devront être compatibles avec la conservation du patrimoine bâti et les dispositions relatives à l'archéologie.

ARTICLE UAzp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- * soit à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- * soit en recul par rapport à l'alignement, avec obligation d'édifier un mur, une grille sur mur-bahut, ou tout autre ouvrage qui, par sa taille et le traitement des matériaux utilisés permettra de préserver la continuité de l'alignement limitant l'espace de la rue et dont l'aspect devra être conforme à l'article UAzp 11.5

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

Les constructions seront édifiées d'une limite séparative à l'autre, en front de rue.

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

Non règlementé

ARTICLE UAzp 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UAzp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture.
La hauteur des constructions sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble adjacent le plus bas (à l'exception des bâtiments annexes tels que buanderie, garages, appentis...et ceux dont la volumétrie est sans rapport avec l'environnement bâti), sans pouvoir le dépasser de plus de 1 m et sans pouvoir dépasser une hauteur totale à l'égout des toitures de 12 m.

ARTICLE UAzp 11- ASPECT EXTERIEUR

11.1 Aspect général :

Les volumes doivent tendre à exprimer la simplicité constructive.

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

Les balcons filants sont interdits.

Le traitement des façades doit permettre de retrouver le rythme assez étroit du parcellaire caractéristique de SAINT-RAMBERT.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

L'entrée principale doit se trouver au niveau du sol ou au-dessus dans une hauteur limitée à 1 mètre.

11.2 Toitures :

Les toitures seront rouges, à deux pans, leur pente étant comprise entre 30 et 50 %.

L'égout des toitures doit être parallèle à l'alignement des voies.

Les toitures à trois pans ou plus pourront toutefois être employées pour les traitements d'angles de rues.

Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour des volumes annexes au bâtiment principal et adossés à celui-ci, ainsi que pour des constructions situées dans les cours et de petites dimensions.

Les couvertures devront être exécutées :

*soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge, dites "romanes", comprenant chacune une partie plane et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.

*soit en tuiles creuses rouges, en terre cuite, neuves ou de réemploi, pouvant éventuellement être posées sur des plaques de fibrociment adaptées.

Les ouvertures non intégrées dans la pente de la couverture sont interdites, à savoir chiens assis, jacobines...

L'habillage des forêts, par tout type de coffrage, lambris, panneaux,..., est interdit.
Les toitures-terrasses ne seront admises que pour des ouvrages implantés dans les cours intérieures.

11.3 Façades :

Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent être plus hautes que larges, avec le rapport entre la hauteur et la largeur au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4). Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejingot compris.

Les petites baies carrées sont autorisées en attique (étage bas sous comble)

Les menuiseries extérieures, châssis, portes, portails de garage, occultations, doivent être traitées en bois foncé ou peint. Les menuiseries métalliques et les ouvrages de serrurerie seront en métal apparent ou peint.

Les tons de ces ouvrages doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, ...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

Le ton blanc, les enduits de type "rustique" ou "à la tyrolienne", les enduits au ciment gris sont interdits.

Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), non tamisé, brossé ou sablé, ou gratté et lavé à l'acide, pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Les revêtements de façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

11.4 Cas particulier :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra néanmoins tenir compte des caractères fondamentaux du contexte et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

11.5 Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et les mêmes traitements d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les clôtures seront réalisées :

- * soit par un mur plein toute hauteur de 1,80 m au moins et de 2,20 m au plus, à condition qu'il soit réalisé en maçonnerie de pierre apparente ou en matériaux à enduire sur les deux faces, et chapeauté par une couverture en tuiles ou maçonnée.
- * soit par un mur-bahut de 0,70 m maximum, surmonté d'une grille, elle-même traitée avec simplicité.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être réalisés en bois avec une couverture en tuiles rouges.

11.6 Réseaux :

Les coffrets extérieurs destinés aux branchements et au comptage des divers fluides doivent être encastrés et disposés en retrait par rapport au nu des murs de clôture ou de façade, pour pouvoir recevoir éventuellement un portillon en menuiserie, et non pas disposés en applique ou isolément.

11.7 Façades commerciales – Enseignes :

Le percement ou l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade.

La vitrine doit présenter des lignes simples et mettre en valeur les éléments de construction anciens en bon état de conservation.

Enseignes : se reporter au cahier des recommandations techniques de la ZPPAU.

11.8 Dispositions complémentaires : interventions sur l'existant :

Toute modification de façade doit préserver le caractère de la composition existante. Tout nouveau percement doit s'intégrer dans les rythmes, symétries et hiérarchies des ouvertures existantes.

Les menuiseries changées ou neuves seront traitées :

- * soit à l'identique, pour celles présentant un caractère archéologique.
- * soit en fenêtres à quatre ou six carreaux du modèle le plus simple, s'accordant avec les proportions des percements. Les portes auront un dessin sobre approprié.

Les éventuels garde-corps seront traités avec discrétion, sans pastiche de ferronnerie ancienne.

Les occultations extérieures sont proscrites pour les ouvertures qui n'étaient pas destinées à en recevoir originellement (fenêtre à meneaux, ou avec moulures d'encadrement,...).

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement de la façade d'un bâtiment ancien, les éléments d'architecture présentant un caractère archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur ; en particulier, les pans de bois originellement apparents, les éléments en pierre de taille tels que linteaux, meneaux, piédroits, éléments de sculpture, corniches en pierre ou en briques, escaliers, cheminées, murs de galets et briques,... Les travaux de réfection de façade doivent préserver le caractère de celle-ci.

ARTICLE UA_{zp} 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement devra être adapté à l'opération projetée et sera réalisé en dehors des voies publiques.

Modalités d'application :

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 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places.

ARTICLE UA_{zp} 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA_{zp} 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central réservée à l'habitation, aux commerces, aux bureaux à l'hébergement hôtelier et aux équipements publics.

Elle correspond aux parties denses des bourgs où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu.

Elle comprend 2 sous secteurs :

- UBin correspondant aux espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire.
- UB* correspond à un secteur où la hauteur des constructions est limitée.

Par ailleurs, certains secteurs de cette zone sont concernés par la réalisation d'un minimum de logements sociaux (se reporter aux secteurs repérés avec des hachures noires et une lettre dans les plans de zonage et à la liste n°6a figurant dans le dossier de PLU).

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2
- 1.2 Le stationnement des caravanes
- 1.3 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.4 Les affouillements et exhaussements de sol
- 1.5 Les constructions à usage agricole
- 1.6 Le changement de destination des commerces existants sur les linéaires indiqués dans le plan de zonage
- 1.7 Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie
- 1.8 Toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) en dehors des linéaires indiqués dans la pièce n°6.b du dossier de PLU
- 1.9 Toutes les constructions non autorisées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation en vigueur (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique) en zone UBin en plus de toutes celles interdites ci-dessus

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONTITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable
- 2.1.2 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir)

2.2 Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2. 2.1 Les aires de stationnements ouvertes au public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
2. 2. 2 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
2. 2.3 Les extensions ou transformations d'installations classées existantes sous réserve des conditions fixées au § 2. 2. 2
2. 2.4 Dans le secteur UBin outre le respect de l'article 1 du présent règlement, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique).
2. 2.5 Dans les secteurs repérés par des hachures noires et une lettre spécifique dans les plans de zonage (cf : pièces n°5 du PLU), outre le respect de l'article 1 du présent règlement, les opérations devront comporter un minimum de logements sociaux tel qu'indiqué dans la pièce n°6a du PLU.
- 2.2.6 En dehors des linéaires indiqués dans la pièce n°6.b du dossier de PLU, l'extension des bâtiments existants à vocation de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) est admise dans la limite de 25% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT (février 2010).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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.

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en apportant la moindre gêne à la circulation: Les portails implantés en limite de propriété devront être équipés d'un dispositif d'ouverture électrique avec un rappel visuel extérieur.

Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

3. 2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagée de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

6.1 * soit à l'alignement des voies existantes ou à créer

* soit en recul par rapport à l'alignement, avec obligation d'édifier un mur, une grille sur mur-bahut, ou tout autre ouvrage qui, par sa taille et le traitement des matériaux utilisés permettra de préserver la continuité de l'alignement limitant l'espace de la rue.

6.2 Des implantations autres que celles prévues au § 6.1 ci-dessus sont possibles :

* lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots

- * lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- * lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait

6.3 Pour dégager la visibilité aux carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle des deux alignements.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- * soit d'une limite séparative à l'autre,
- * soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant au moins égale à la demi-hauteur comptée en tout point du bâtiment et jamais inférieure à 4,00 m.

Des implantations autres pourront être autorisées en cas de réalisation de piscines.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions 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 est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne doit pas excéder :

- 12 m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture et 14 m mesurée jusqu'au faîtage de la toiture dans le cas de constructions à usage d'habitation
- 3,5 m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de constructions annexes (telles que garages, buanderies...).

Dans le secteur UB* la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m mesurée à l'égout par rapport au terrain naturel.

Toutefois, la hauteur peut être dépassée à condition que la hauteur de l'immeuble à construire ne dépasse pas celle de l'immeuble adjacent le plus haut.

10.2 Hauteur relative :

La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé augmenté de 3 m : $H = L + 3$.

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

10.3 Dans le cas de construction d'équipements collectifs, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles des § 10.1 et 10. 2

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les projets longeant le boulevard Jean-Jaurès jusqu'au pont traversant la Loire, et les projets sur le front de Loire côté quartier Saint-Just devront être compatibles avec le «cahier de prescriptions et de recommandations architecturales» figurant en annexe du PLU (cf : pièce n°13).

11.1 Tenue des parcelles :

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

La hauteur des déblais et remblais sont limités à 1m 50 par rapport au terrain naturel.

11. 2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées. La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

La couverture et les façades :

Dans le cas de toitures à pans, la ligne de faîtage sera parallèle à l'alignement des voies. Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 %. Sauf pour les annexes de moins de 20 m².

D'autres types de couvertures pourront être réalisés s'ils résultent de la mise en œuvre de nouvelles technologies liées à la protection de l'environnement et au développement durable.

Les capteurs solaires sont autorisés uniquement sur les toitures s'ils sont intégrés.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en mairie.

Les ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et le même traitement d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être réalisés en bois avec une couverture de couleur rouge.

Les clôtures :

Elles seront constituées par des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 m dont 0,90 m pour le mur bahut. Cette hauteur est mesurée par rapport au fond le plus bas.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être autorisées :

- soit dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes si elles sont traitées avec les mêmes matériaux ou le même aspect.
 - soit sur limites séparatives sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus bas.
 - soit le long de certaines voies (RD 102, RD 8, RD 12, RD 108) sans dépasser une hauteur de 2m.
- Les clôtures construites avec des matériaux destinés à être enduits devront être recouvertes sur les 2 faces.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

1.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

12. 2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage n° 5 sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBzp

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

Elle correspond à la plus ancienne extension du bourg de St-Rambert, notamment autour de l'actuelle Place de la république, ancien Foirail.

Aspect réglementaire : Ce secteur est couvert par la servitude légale ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) dont les contraintes réglementaires sont intégrées aux articles suivants du PLU.

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

ARTICLE UBzp 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les installations classées autres que celles prévues à l'article UBzp 2
- 1.2 Le stationnement des caravanes
- 1.3 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols
- 1.5 Le changement de destination des commerces existants sur les linéaires indiqués dans le plan de zonage
- 1.6 Les constructions à usage agricole, d'artisanat et d'industrie
- 1.7 Le changement de destination des commerces existants sur les linéaires indiqués dans le plan de zonage
- 1.8 Toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) en dehors des linéaires indiqués dans la pièce n°6.b du dossier de PLU

ARTICLE UBzp 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONTITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et avis conforme au même titre que les travaux intervenant sur les constructions.
- 2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- 2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation. (permis de démolir)
- 2.1.4 Le traitement des espaces publics et leur aménagement (traitements de sols, mobiliers...) devront faire l'objet d'un avis conforme au même titre que les travaux intervenant sur les constructions, afin que les matériaux et techniques utilisés garantissent une mise en valeur adaptée à ces secteurs.
- 2.1.5 Les modifications ou interventions sur des bâtiments existants doivent respecter les règles édictées par l'article UBzp 11

2. 2 Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.2.1 Les aires de stationnements ouvertes au public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

2.2.2 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2.3 Les extensions ou transformations d'installations classées existantes sous réserve des conditions fixées au § 2. 2. 2

2.2.4 En dehors des linéaires indiqués dans la pièce n°6.b du dossier de PLU, l'extension des bâtiments existants à vocation de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) est admise dans la limite de 25% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT (février 2010).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBzp 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.
- l'accès sur l'une de ces voies peut être interdit pour des raisons de cohérence urbaine.

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

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en apportant la moindre gêne à la circulation.

Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Ils doivent aussi respecter la géométrie des voies existantes.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

3. 2 Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être en harmonie avec le tissu existant.

Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale

ARTICLE UBzp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE UBzp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UBzp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions peuvent s'implanter :

- * soit à l'alignement des voies existantes ou à créer
- * soit en recul par rapport à l'alignement, avec obligation d'édifier un mur, une grille sur mur-bahut, ou tout autre ouvrage qui, par sa taille et le traitement des matériaux utilisés permettra de préserver la continuité de l'alignement limitant l'espace de la rue et dont l'aspect devra être conforme à l'article 11.

Des implantations autres pourront être autorisées en cas de réalisation de piscines.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- * soit d'une limite séparative à l'autre,
- * soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4,00 m et à condition que la continuité de l'alignement limitant l'espace de la rue soit préservé par l'édification d'un mur, d'une grille sur mur-bahut ou de tout autre ouvrage.
- * soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres et à condition que la continuité de l'alignement limitant l'espace de la rue soit préservé par l'édification d'un mur, d'une grille sur mur-bahut ou de tout autre ouvrage.

Des implantations autres pourront être autorisées en cas de réalisation de piscines.

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

Non règlementé.

ARTICLE UBzp 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UBzp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel. Elle doit être au minimum d'un niveau sur rez-de-chaussée sans pour autant dépasser :

12 mètres mesurée à l'égout de la toiture et 14 mètres mesurée au faîtage de la toiture.

ARTICLE UBzp 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Aspect général :

Les volumes doivent tendre à exprimer la simplicité constructive.

Les mouvements de terrain susceptibles de porter atteinte au caractère du site naturel ou urbain sont interdits.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel. La pente des talus (qui devront être plantés) n'excédera pas 15 %.

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

Les balcons filants sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

L'entrée principale doit se trouver au niveau du sol ou au-dessus dans une hauteur limitée à 1 mètre.

11.2 Toitures :

Les toitures seront rouges, à deux pans, leur pente étant comprise entre 30 et 50 %.
L'égout des toitures doit être parallèle à l'alignement des voies.

Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour des volumes annexes au bâtiment principal et adossés à celui-ci, ainsi que pour des constructions situées dans les cours et de petites dimensions.

Les toitures à trois pans ou plus pourront être employées pour les traitements d'angles de rues. Les toitures-terrasses ne seront admises que pour des ouvrages implantés dans les cours intérieures.

Les couvertures devront être exécutées :

* soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge, dites "romanes", comprenant chacune une partie plane et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm

* soit en tuiles creuses rouges, en terre cuite, neuves ou de réemploi, pouvant éventuellement être posées sur des plaques de fibrociment adaptées.

Les ouvertures non intégrées dans la pente de la couverture sont interdites, à savoir chiens assis, jacobines...

L'habillage des forêts, par tout type de coffrage, lambris, panneaux,...est interdit.

11.3 Façades :

Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent être plus hautes que larges, avec le rapport entre la hauteur et la largeur au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4). Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejingot compris.

Les petites baies carrées seront autorisées en attique (étage bas sous comble)

Les menuiseries extérieures, châssis, portes, portails de garage, occultations, doivent être traitées en bois foncé ou peint. Les menuiseries métalliques et les ouvrages de serrurerie seront en métal apparent ou peint.

Les tons de ces ouvrages doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, ...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

Le ton blanc, les enduits de type "rustique" ou "à la tyrolienne", les enduits au ciment gris sont interdits.

Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), non tamisé, brossé ou sablé, ou gratté et lavé à l'acide, pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en oeuvre.

Les revêtements de façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

11.4 Cas particulier :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra néanmoins être établi compte tenu des caractères fondamentaux du contexte et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

11.5 Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et les mêmes traitements d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les clôtures seront réalisées :

* soit par un mur plein toute hauteur de 1,80 m au moins et de 2,20 m au plus, à condition qu'il soit réalisé en maçonnerie de pierre apparente ou en matériaux à enduire sur les deux faces, et chapeauté par une couverture en tuiles ou maçonnée.

* soit par un mur-bahut de 0,70 m maximum, surmonté d'une grille, elle-même traitée avec simplicité.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être réalisés en bois avec une couverture en tuiles rouges.

11.6 Dispositions complémentaires : Interventions sur l'existant :

Toute modification de façade doit préserver le caractère de la composition existante. Tout nouveau percement doit s'intégrer dans les rythmes, symétries et hiérarchies des ouvertures existantes.

Les éventuels garde-corps seront traités avec discrétion, sans pastiche de ferronnerie ancienne.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement de la façade d'un bâtiment ancien, les éléments d'architecture présentant un caractère archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur ; en particulier, les pans de bois originellement apparents, les éléments en pierre de taille tels que linteaux, meneaux, piédroits, éléments de sculpture, corniches en pierre ou en briques, escaliers, cheminées, murs de galets et briques.

ARTICLE UBzp 12 - STATIONNEMENT

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

1.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

12.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

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

ARTICLE UBzp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBzp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat collectif et individuel, ainsi qu'aux équipements publics, aux commerces, aux bureaux et hébergement hôtelier.

Elle correspond aux secteurs proches des bourgs qui sont relativement denses.

Cette zone comporte un sous secteur :

- UCacf : pour tenir compte de la servitude de protection du canal du Forez.

Certains secteurs de cette zone sont concernés par la réalisation d'un minimum de logements sociaux (se reporter aux secteurs repérés avec des hachures noires et une lettre dans les plans de zonage et à la liste n°6a figurant dans le dossier de PLU).

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

ARTICLE UCa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2
- 1.2 Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- 1.3 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols, les exploitations de carrières.
- 1.5 Les constructions à usage agricole
- 1.6 Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt et d'industrie.
- 1.7 Toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement)

ARTICLE UCa 2 - OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable
- 2.1.2 Les démolitions sont soumises à autorisation préalable, (permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

- 2.2.1 Dans les secteurs repérés par des hachures noires et une lettre spécifique dans les plans de zonage (cf : pièces n°5 du PLU), outre le respect de l'article 1 du présent règlement, les opérations devront comporter un minimum de logements sociaux tel qu'indiqué dans la pièce n°6a du PLU.
- 2.2.2 Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage
- 2.2.3 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2. 2. 4 Les extensions et transformations des installations classées existantes sous réserve des conditions fixées au § 2. 2.3

2.2.5 L'extension des bâtiments existants à vocation de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) est admise dans la limite de 25% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT (février 2010).

2. 2. 6 Dans le secteur UCacf, outre le respect de l'article 1 du présent règlement de la zone UCa, les occupations et les utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par la servitude de protection du canal du Forez.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 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.

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

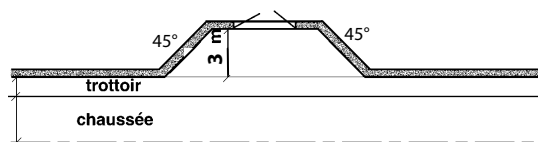
Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant. Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de :

- 3,00 m pour les habitations
- 9,00 m pour les constructions recevant des poids lourds

En outre, pour les maisons individuelles il est souhaitable que le portail puisse être disposé dans une échancrure suivant le croquis joint ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108.

3. 2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagée de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE UCa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4. 2 Assainissement

4. 2.1Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement .

4. 2. 2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE UCa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UCa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

* soit en recul, au minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou créées,

* soit à l'alignement pour les constructions situées en contrebas du réseau d'assainissement.

Pour certaines voies, un alignement et une implantation des constructions seront indiqués sur les plans de zonage. A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 m de l'axe de la voie existante à modifier ou à créer.

6. 2 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements.

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

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

* soit le long des limites séparatives :

- si la hauteur n'excède pas 3,50 m en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.
- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser sa hauteur.

* soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4,00 m. Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

Des implantations autres pourront être autorisées en cas de réalisation de piscines

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

Non règlementé

ARTICLE UCa 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4. Ce coefficient peut être dépassé pour l'extension ou la transformation des équipements publics existants.

ARTICLE UCa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une limite résultant :

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

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel.

10.1 Hauteur absolue :

Elle ne doit pas excéder :

- 10 m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture et 12 m mesurée jusqu'au faîtage de la toiture dans le cas de constructions à usage d'habitation
- 3,5 m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de constructions annexes (telles que garages, buanderies...).

Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées en cas de réfection de toitures existantes (maisons de maître).

10.2 Hauteur relative :

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

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

ARTICLE UCa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les projets longeant le boulevard Jean-Jaurès jusqu'au pont traversant la Loire, et les projets sur le front de Loire côté quartier Saint-Just devront être compatibles avec le «cahier de prescriptions et de recommandations architecturales» figurant en annexe du PLU (cf : pièce n°13).

11.1 Tenue des parcelles :

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

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

La couverture et les façades :

Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 %.

Les annexes de moins de 20 m² pourront avoir une pente de toiture différente mais une couleur identique à la maison existante.

D'autres types de couvertures pourront être réalisés s'ils résultent de la mise en œuvre de nouvelles technologies liées à la protection de l'environnement et au développement durable.

Les capteurs solaires sont autorisés seulement en toiture s'ils sont intégrés.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en mairie. Dans le cas de la réalisation de projets d'expression contemporaine et innovant, d'autres coloris pourront être autorisés au cas par cas.

Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et le même traitement d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades. Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être réalisés en bois avec une couverture de couleur rouge.

Les clôtures :

Elles seront constituées par des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 m dont 0,90 m pour le mur bahut. Cette hauteur est mesurée par rapport au fond le plus bas.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être autorisées :

- soit dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes si elles sont traitées avec les mêmes matériaux ou le même aspect.
- soit sur limites séparatives sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus bas.
- soit le long de certaines voies (RD 102, RD 8, RD 12, RD 108) sans dépasser une hauteur de 2m.

Les clôtures construites avec des matériaux destinés à être enduits devront être recouvertes sur les 2 faces.

ARTICLE UCa 12 – STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

12.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

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

ARTICLE UCa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage n° 5 sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCazp

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat collectif et individuel, ainsi qu'aux équipements, aux commerces et aux activités non nuisantes. Elle correspond à l'extension périphérique qui s'est développée au sud de l'Avenue des Barques. Aspect réglementaire : Ce secteur est couvert par la servitude légale ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) dont les contraintes réglementaires sont intégrées aux articles suivants du PLU.

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

ARTICLE UCazp 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article UCazp1 sont interdits et notamment :

- 1.1 Les constructions à usage agricole
- 1.2 Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie
- 1.3 Les installations classées autres que celles prévues à l'article UCazp 2.
- 1.4 Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- 1.5 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.6 Les affouillements et exhaussements des sols, les exploitations de carrières
- 1.8 Toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement)

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

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable
- 2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation
- 2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir)

2.2 Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.2.1 Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage
- 2.2.2 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.3 Les extensions et transformations des installations classées existantes sous réserve des conditions fixées au § 1.2.2
- 2.2.4 L'extension des bâtiments existants à vocation de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) est admise dans la limite de 25% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT (février 2010).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCazp 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.

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

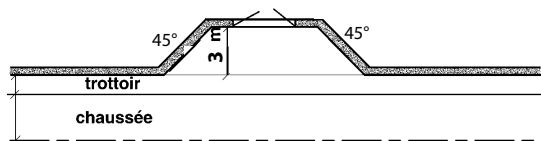
Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant. Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de :

- 3,00 m pour les habitations,
- 9,00 m pour les activités recevant des poids lourds.

En outre, pour les maisons individuelles le portail devra être disposé dans une échancrure suivant le croquis joint ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE UCazp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.
L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE UCazp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UCazp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- * soit au ras de l'alignement
- * soit en recul par rapport à l'alignement avec obligation d'édifier un mur, une grille sur mur-bahut, ou tout autre ouvrage qui, par sa taille et le traitement des matériaux employés permettra de préserver la continuité de l'alignement limitant l'espace de la rue et dont l'aspect devra être conforme à l'article 11.

6.2 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

Des implantations autres pourront être autorisées en cas de réalisation de piscines.

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

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- * soit le long des limites séparatives :
 - si la hauteur n'excède pas 3 m 50 à l'égout mesuré en tout point par rapport au terrain naturel
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur.

* soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4,00 m. Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

Des implantations autres pourront être autorisées en cas de réalisation de piscines.

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

Non règlementé

ARTICLE UCazp 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4. Ce coefficient peut être dépassé pour l'extension ou la transformation des équipements publics existants.

ARTICLE UCazp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel.

Elle ne doit pas excéder :

- 11 m mesurée jusqu'au faîtage de la toiture.

Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées en cas de réfection de toitures existantes (maisons de maître).

- 3,5 m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de constructions annexes (telles que garages, buanderies...)

ARTICLE UCazp 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Aspect général :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées

Les volumes doivent tendre à exprimer la simplicité constructive.

Les mouvements de terrain susceptibles de porter atteinte au caractère du site naturel ou urbain sont interdits.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m par rapport au terrain naturel, la pente des talus qui devront être plantés n'excédera pas 15 %.

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

Les balcons filants sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

L'entrée principale doit se trouver au niveau du sol au-dessus dans une hauteur limitée à 1 m.

11.2 Toitures :

Les toitures seront rouges, à deux pans, leur pente étant comprise entre 30 et 50 %.

L'égout des toitures doit être parallèle à l'alignement des voies.

Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour des volumes annexes au bâtiment principal et adossés à celui-ci, ainsi que pour des constructions situées dans les cours et de petites dimensions.

Les couvertures devront être exécutées :

*soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge, dites "romanes", comprenant chacune une partie plane et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.

*soit en tuiles creuses rouges, en terre cuite, neuves ou de réemploi, pouvant éventuellement être posées sur des plaques de fibrociment adaptées.

Les ouvertures non intégrées dans la pente de la couverture sont interdites, à savoir chiens assis, jacobines...

L'habillage des forêts, par tout type de coffrage, lambris, panneaux,...., est interdit.

11.3 Façades :

Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent être plus hautes que larges, avec le rapport entre la hauteur et la largeur au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4). Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejingot compris.

Les petites baies carrées seront autorisées en attique (étage bas sous comble)

Les menuiseries extérieures, châssis, portes, portails de garage, occultations, doivent être traitées en bois foncé ou peint. Les menuiseries métalliques et les ouvrages de serrurerie seront en métal apparent ou peint.

Les tons de ces ouvrages doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, ...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

Le ton blanc, les enduits de type "rustique" ou "à la tyrolienne", les enduits au ciment gris sont interdits.

Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), non tamisé, brossé ou sablé, ou gratté et lavé à l'acide, pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

les revêtements de façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

11.4 Cas particulier :

tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra néanmoins être établi compte tenu des caractères fondamentaux du contexte et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

11.5 Ouvrages annexes :

les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et les mêmes traitements d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

les clôtures seront réalisées :

* soit par un mur plein toute hauteur de 1,80 m au moins et de 2,20 m au plus, à condition qu'il soit réalisé en maçonnerie de pierre apparente ou en matériaux à enduire sur les deux faces, et chapeauté par une couverture en tuiles ou maçonnée.

* soit par un mur-bahut de 0,70 m maximum, surmonté d'une grille, elle-même traitée avec simplicité.

* soit par une clôture végétale.

les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être réalisés en bois avec une couverture en tuiles rouges.

11.6 Dispositions complémentaires : interventions sur l'existant :

toute modification de façade doit préserver le caractère de la composition existante. tout nouveau percement doit s'intégrer dans les rythmes, symétries et hiérarchies des ouvertures existantes. les éventuels garde-corps seront traités avec discrétion, sans pastiche de ferronnerie ancienne. a l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement de la façade d'un bâtiment ancien, les éléments d'architecture présentant un caractère archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur ; en particulier, les pans de bois originellement apparents, les éléments en pierre de taille tels que linteaux, meneaux, piedsroits, éléments de sculpture, corniches en pierre ou en briques, escaliers, cheminées, murs de galets et briques.

ARTICLE UCazp 12 - STATIONNEMENT

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

1.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

1.2.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

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

ARTICLE UCazp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCazp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat, ainsi qu'aux équipements publics, aux bureaux, aux commerces à l'artisanat non nuisant pour l'habitat.

Elle correspond à des quartiers hors du centre bourg composés essentiellement d'habitations individuelles ayant des dessertes variables.

Cette zone comporte 5 sous secteurs :

- UCbin correspondant aux espaces concernés par la Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire

- UCbcf pour tenir compte de la servitude de protection du canal du Forez,

- UCbdcf correspondant à la zone d'aménagement du bois de la dame et de la servitude du canal du Forez.

Certains secteurs de cette zone sont concernés par la réalisation d'un minimum de logements sociaux (se reporter aux secteurs repérés avec des hachures noires et une lettre dans les plans de zonage et à la liste n°6a figurant dans le dossier de PLU).

- UCb1 pour tenir compte des secteurs avec projets de mixité sociale engagés

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

ARTICLE UCb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2.

1.2 Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées

1.3 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)

1.4 Les affouillements et exhaussements des sols, les exploitations de carrières.

1.5 Les constructions à usage agricole

1.6 Les constructions à destination d'entrepôt, d'industrie et d'hébergement hôtelier.

1.7 Les constructions à destination d'artisanat dont le voisinage n'est pas compatible avec l'habitation

1.8 Toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) en dehors des linéaires indiqués dans la pièce n°6.b du dossier de PLU

1.9 Outre les occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus, toutes les constructions non autorisées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation en vigueur sont interdites en zones UCbin (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique).

ARTICLE UCb 2 - OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappels :

2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

2.2.1 Dans les secteurs repérés par des hachures noires et une lettre spécifique dans les plans de zonage (cf : pièces n°5 du PLU), outre le respect de l'article 1 du présent règlement, les opérations devront comporter un minimum de logements sociaux tel qu'indiqué dans la pièce n°6a du PLU.

2.2.2 En dehors des linéaires indiqués dans la pièce n°6.b du dossier de PLU, L'extension des bâtiments existants à vocation de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) est admise dans la limite de 25% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT (février 2010).

2.2.3 Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage

2.2.4 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2.5 Les extensions et transformations des installations classées existantes sous réserve des conditions fixées au § 2.22.

2.2.6 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage

2.2.7 Dans les sous secteurs UCbin, outre le respect de l'article 1 du présent règlement, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique)

2.2.8 Dans les sous secteurs UCbcf et UCbdcf, outre le respect de l'article UCb1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par la servitude de protection du canal du Forez

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCb 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.

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

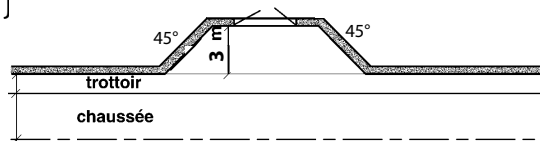
Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant.

Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de :
- 3,00 m pour les habitations.

En outre, pour les maisons individuelles le portail devra être disposé dans une échancrure suivant le croquis j



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagée de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE UCb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce branchement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE UCb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UCb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

* soit en recul, au minimum de 2,5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,

* soit à l'alignement pour les constructions situées en contre-bas du réseau d'assainissement.

Pour certaines voies, un alignement et une implantation des constructions seront indiqués sur les plans de zonage.

A défaut d'indications particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante à modifier ou à créer.

6.2 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

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

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

* soit le long des limites séparatives :

- si la hauteur n'excède pas 3,50 m en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel

- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser sa hauteur.

* soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4,00 m. Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

Des implantations autres pourront être autorisées en cas de réalisation de piscines.

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

Non règlementé

ARTICLE UCb 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4.

En UCb1 le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,6.

Ce coefficient peut être dépassé pour l'extension ou la transformation des équipements publics existants.

ARTICLE UCb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions 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 est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne doit pas excéder :

- 7m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture et 9 m mesurée jusqu'au faîtage de la toiture.
- 3,5 m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de constructions annexes (telles que garages, buanderies...).

Dans les secteurs UCbin, la hauteur des annexes pourra être supérieure à 3,5m mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture sans dépasser 7m (mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage de la toiture)

10.2 Hauteur relative :

La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé.
Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UCb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les projets longeant le boulevard Jean-Jaurès jusqu'au pont traversant la Loire, et les projets sur le front de Loire côté quartier Saint-Just devront être compatibles avec le «cahier de prescriptions et de recommandations architecturales» figurant en annexe du PLU (cf : pièce n°13).

11.1 Tenue des parcelles :

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

Les déblais et les remblais sont limités à 1m50 par rapport au terrain naturel

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

La couverture et les façades :

Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 %. les annexes de moins de 20 m² pourront avoir une pente de toiture différente mais une couleur identique à la maison existante.

D'autres types de couvertures pourront être réalisés s'ils résultent de la mise en œuvre de nouvelles technologies liées à la protection de l'environnement et au développement durable.

Les capteurs solaires sont autorisés seulement en toiture s'ils sont intégrés.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en mairie. Dans le cas de la réalisation de projets d'expression contemporaine et innovant, d'autres coloris pourront être autorisés au cas par cas.

Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et le même traitement d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les annexes d'une surface inférieure à 20 m² pourront être réalisés en bois avec une couverture de couleur identique à la maison existante.

Les clôtures :

Elles seront constituées par des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 m dont 0,90 m pour le mur bahut. Cette hauteur est mesurée par rapport au fond le plus bas.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être autorisées :

- soit dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes si elles sont traitées avec les mêmes matériaux ou le même aspect.
- soit sur limites séparatives sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus bas.
- soit le long de certaines voies (RD 102, RD 8, RD 12, RD 108) sans dépasser une hauteur de 2m.

Les clôtures construites avec des matériaux destinés à être enduits devront être recouvertes sur les 2 faces.

Dans les secteurs UCbd et UCbdcf les clôtures seront interdites côté voie publique.

ARTICLE UCb 12 - STATIONNEMENT

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

1.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

12. 2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

12. 3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UCb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCbzp

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat individuel, ainsi qu'aux équipements, aux commerces, aux bureaux et aux activités non nuisantes.

Le secteur UCbzp correspondant à l'extension périphérique qui s'est développée entre l'avenue des Barques et la RD n°8.

Il comporte 4 sous secteurs :

. le sous secteur UCbzp in correspondant à l'extension périphérique qui s'est développée entre l'avenue des Barques et la RD n°8 et qui est d'autre part concerné par Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire

. le sous secteur UCbzp bis pour tenir compte du site de crête correspond à l'extension périphérique à l'est de la RD n° 108

. le sous secteur UCbzp ter pour tenir compte de la vue sur le bourg ancien, correspondant à l'extension périphérique à l'extrême Nord côté Est de la RD n°8 et qui est d'autre part concerné par Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire (zone de fort courant)

. le sous secteur UCbzp terin pour tenir compte de la vue sur le bourg ancien, correspondant à l'extension périphérique à l'extrême Nord côté Est de la RD n°8 et à l'extension périphérique qui s'est développée entre l'avenue des Barques et la RD n°8 et qui est d'autre part concerné par Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire.

Aspect règlementaire : ce secteur est couvert par la servitude légale de ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain) dont les contraintes sont intégrées aux articles suivants du PLU.

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

ARTICLE UCbzp1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage agricole, industriel et hébergement hôtelier
- 1.2 Les installations classées autres que celles prévues à l'article UCbzp 2
- 1.3 Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- 1.4 Les abris fixes ou mobiles et les garages isolés
- 1.5 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.6 Les affouillements et exhaussements des sols, les exploitations de carrières.
- 1.7 Toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement)
- 1.8 Toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 dans les sous secteurs UCbzp.bis et UCbzpter
- 1.9 Outre les occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus, toutes les constructions non autorisées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation en vigueur sont interdites en zones UCbzp.in, UCbzp ter.in (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique).

ARTICLE UCbzp 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappels :

2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et avis conforme au même titre que les travaux intervenant sur les constructions.

2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation et devront faire l'objet d'un avis conforme au même titre que les travaux intervenant sur les constructions.

2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

Pour le secteur UCb.Zp :

2.2.1 Les constructions à usage d'habitation, d'équipement, de service, de commerce, de bureaux et d'activités dans les conditions fixées par la servitude de zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

2.2.2 Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage

2.2.3 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2.4 Les extensions et transformations des installations classées existantes sous réserve des conditions fixées au § 2.23

2.2.5 L'extension des bâtiments existants à vocation de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) est admise dans la limite de 25% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT (février 2010).

2.2.6 Les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plateforme de la RD n°8 classées en voie de type 2 à condition de respecter les normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Pour les sous secteurs UCbzp bis, UCbzp ter, UCbzp ter

2.2.6 Les constructions à usage d'habitations dans les conditions fixées par la servitude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Pour le sous secteur UCbzp.in

2.2.7 Les constructions autorisées devront respecter à la fois les conditions fixées dans les § 2.2.1 à 2.2.5 ci-dessus et le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation, conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique.

Pour le sous secteur UCbzp ter.in

2.2.8 Les constructions autorisées devront respecter à la fois les conditions fixées dans le § 2.2.6 et le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCbzp 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.

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant.

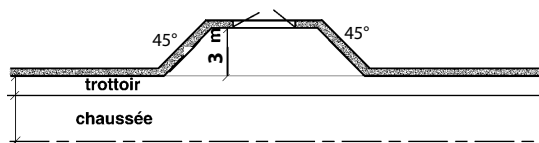
Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de :

- 3,00 m pour les habitations,
- 9,00 m pour les activités recevant des poids lourds

En outre, pour les maisons individuelles le portail devra être disposé dans une échancrure suivant le croquis joint ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront :

- limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE UCbZP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2. 2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE UCbzp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UCbzp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit en recul, au maximum de 3 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
 - soit à l'alignement pour les constructions situées en contre-bas du réseau d'assainissement.
- Pour certaines voies, un alignement et une implantation des constructions seront indiqués sur les plans.

A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante ou à modifier.

6.2 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

6.3 Des implantations différentes pourront être autorisées à condition de ne pas nuire à la sécurité dans les cas suivants :

- pour l'implantation de piscines,

6.4 Dans la zone UCb.ZP bis : la plus grande dimension de la construction sera implantée parallèlement aux courbes de niveau du terrain naturel.

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

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- * soit le long des limites séparatives :

- si la hauteur n'excède pas 3m50 mesurée en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.
- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur.
- à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles jumelées ou en bande.

* soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4,00 m. Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au § 7.1 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de l'implantation de piscine.

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

Non règlementé.

ARTICLE UCbzp 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.

Ce coefficient peut être dépassé pour l'extension ou la transformation des équipements existants.

ARTICLE UCbzp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne doit pas excéder :
- 6 mètres mesuré jusqu'au égout et 8 mètres mesuré jusqu'au faîtage de la toiture dans le cas de constructions autres que les annexes.

Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas d'équipements publics.

- 3,5 mètres mesuré jusqu'à l'égout dans le cas de constructions annexes (telle que garages, buanderies...)

ARTICLE UCbzp 11 - ASPECT EXTERIEUR

11. 1 Aspect général :

Les volumes doivent tendre à exprimer la simplicité constructive.

Les mouvements de terrain susceptibles de porter atteinte au caractère du site naturel ou urbain sont interdits.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m par rapport au terrain naturel, la pente des talus qui devront être plantés n'excédera pas 15%.

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

Les balcons filants sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

L'entrée principale doit se trouver au niveau du sol au-dessus dans une hauteur limitée à 1 m.

11. 2 Toitures :

Les toitures seront rouges, à deux pans, leur pente étant comprise entre 30 et 50 %.

L'égout des toitures doit être parallèle à l'alignement des voies.

Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour des volumes annexes au bâtiment principal et adossés à celui-ci, ainsi que pour des constructions situées dans les cours et de petites dimensions.

Les couvertures devront être exécutées :

*soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge, dites "romanes", comprenant chacune une partie plane et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.

*soit en tuiles creuses rouges, en terre cuite, neuves ou de réemploi, pouvant éventuellement être posées sur des plaques de fibrociment adaptées.

Les ouvertures non intégrées dans la pente de la couverture sont interdites, à savoir chiens assis, jacobines...

L'habillage des forêts, par tout type de coffrage, lambris, panneaux,..., est interdit.

11. 3 Façades :

Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent être plus hautes que larges, avec le rapport entre la hauteur et la largeur au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4). Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejingot compris.

Les petites baies carrées seront autorisées en attique (étage bas sous comble)

Les menuiseries extérieures, chassies, portes, portails de garage, occultations, doivent être traitées en bois foncé ou peint. Les menuiseries métalliques et les ouvrages de serrurerie seront en métal apparent ou peint.

Les tons de ces ouvrages doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, ...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

Le ton blanc, les enduits de type "rustique" ou "à la tyrolienne", les enduits au ciment gris sont interdits.

Les enduits et les rejointements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), non tamisé, brossé ou sablé, ou gratté et lavé à l'acide, pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en oeuvre.

Les revêtements de façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

11.4 Cas particulier :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra néanmoins être établi compte tenu des caractères fondamentaux du contexte et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

11.5 Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et les mêmes traitements d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les clôtures seront réalisées :

- * soit par un mur plein toute hauteur de 1,80 m au moins et de 2,20 m au plus, à condition qu'il soit réalisé en maçonnerie de pierre apparente ou en matériaux à enduire sur les deux faces, et chapeauté par une couventine en tuiles ou maçonnée.
- * soit par un mur-bahut de 0,70 m maximum, surmonté d'une grille, elle-même traitée avec simplicité.
- * soit par une clôture végétale.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être réalisés en bois avec une couverture en tuiles rouges.

11.6 Dispositions complémentaires : Interventions sur l'existant :

Toute modification de façade doit préserver le caractère de la composition existante. Tout nouveau percement doit s'intégrer dans les rythmes, symétries et hiérarchies des ouvertures existantes. Les éventuels garde-corps seront traités avec discrétion, sans pastiche de ferronnerie ancienne. A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement de la façade d'un bâtiment ancien, les éléments d'architecture présentant un caractère archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur ; en particulier, les pans de bois originellement apparents, les éléments en pierre de taille tels que linteaux, meneaux, piédroits, éléments de sculpture, corniches en pierre ou en briques, escaliers, cheminées, murs de galets et briques.

ARTICLE UCbZP 12 - STATIONNEMENT

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

1.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

1.2.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

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

ARTICLE UCbzp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCbzp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCbvm

Caractère de la zone :

Il s'agit de la zone d'aménagement d'ensemble du vieux moulin à destination d'habitation.

Elle comprend deux sous secteur :

- UCbvmcf pour tenir compte de la servitude de protection du canal du forez
- UCbvmcf* correspondant à la zone de logements collectifs contrainte par la servitude de protection du canal du forez

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

ARTICLE UCbvm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les installations classées autres que celles prévues à l'article UCbvm 2.
- 1.2 Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- 1.3 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols, les exploitations de carrières.
- 1.5 Les constructions à usage d'entrepôt, agricole, industriel, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier
- 1.6 Toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement)

ARTICLE UCbvm 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable
- 2.1.2 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

- 2.2.1 Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage
- 2.2.2 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.3 L'extension des bâtiments existants à vocation de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) est admise dans la limite de 25% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT (février 2010).
- 2.2.4 Dans les secteurs UCbvmcf et UCbvmcf*, outre le respect de l'article UCbvm 1 du présent règlement, les occupations et les utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par la servitude de protection du canal du Forez.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCbvm 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.

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de 4,00 m.

En outre, pour les maisons individuelles le portail devra être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m et ou la profondeur sera de 4 m.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

En cas de division d'un tènement bâti il ne sera pas autorisé d'accès supplémentaire.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagée de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE UCbvm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce branchement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE UCbvm 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UCbvm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

* soit en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,

* soit à l'alignement pour les constructions situées en contre-bas du réseau d'assainissement. Pour certaines voies, un alignement et une implantation des constructions seront indiqués sur les plans de zonage

6.2 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

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

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

* soit le long des limites séparatives :

- si la hauteur n'excède pas 3,50 m en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel

- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de ne pas

dépasser sa hauteur en vis à vis

* soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3,00 m. Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

Des implantations autres pourront être autorisées en cas de réalisation de piscines.

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

Non règlementé

ARTICLE UCbvm 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40

Ce coefficient peut être dépassé pour l'extension ou la transformation des équipements publics existants.

ARTICLE UCbvm 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions 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 ne doit pas excéder 9 m mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 3,5 m mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout.

10.2 Hauteur relative :

La hauteur relative 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.

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

ARTICLE UCbvm 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 Tenue des parcelles :**

Quelle que soit la destination des constructions, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les déblais et les remblais sont limités à 1m 50 par rapport au terrain naturel

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel et aux constructions existantes.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

La couverture et les façades :

Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 %.

D'autres types de couvertures pourront être réalisés s'ils résultent de la mise en œuvre de nouvelles technologies liées à la protection de l'environnement et au développement durable.

Les capteurs solaires sont autorisés seulement en toiture s'ils sont intégrés.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en mairie.

Dans le cas de la réalisation de projets d'expression contemporaine et innovant, d'autres coloris pourront être autorisés au cas par cas.

Dans la zone UCbvmcf*, la transformation des balcons en loggias est interdite

Ouvrages annexes :

Les annexes doivent être traitées avec le même soin et le même traitement d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les annexes inférieures à 20 m² pourront être réalisées en bois avec une couverture de couleur rouge.

Les clôtures :

Elles seront constituées par des grillages de couleur verte avec des poteaux métalliques peints en vert, elles ne devront pas excéder une hauteur totale d'1,80 m.

ARTICLE UCbvm 12 - STATIONNEMENT

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

1.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

1.2.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

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

ARTICLE UCbvm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCbvm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCc

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat, ainsi qu'aux équipements, aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat.

Elle correspond aux bâtiments des hameaux de la commune équipés par les réseaux.

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

ARTICLE UCc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2
- 1.2 Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- 1.3 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols, les exploitations de carrières
- 1.5 Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie, d'hébergement hôtelier et agricole
- 1.6 Toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement)

ARTICLE UCc 2 - OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable
- 2.1.2 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

- 2.2.1 Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage
- 2.2.2 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.3 Les extensions et transformations des installations classées existantes sous réserve des conditions fixées au § 2.22.
- 2.2.4 Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne soient pas nuisantes pour le voisinage.
- 2.2.5 L'extension des bâtiments existants à vocation de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) est admise dans la limite de 25% de leur surface de vente à la date d'approbation du SCoT (février 2010).
- 2.2.6 Les déblais et les remblais sont limités à 1m 50 par rapport au terrain naturel

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCc 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.

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant.

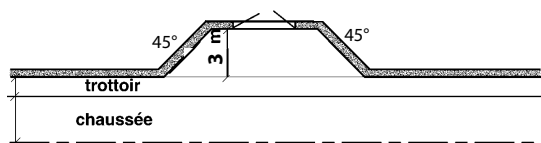
Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de :

- 3,00 m pour les habitations,
- 9,00 m pour les activités recevant des poids lourds

En outre, pour les maisons individuelles le portail devra être disposé dans une échancrure suivant le croquis joint ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE UCc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce branchement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE UCc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les parcelles auront une surface minimale de 1500 m² par logement.

ARTICLE UCc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

* soit en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,

* soit à l'alignement pour les constructions situées en contrebas du réseau d'assainissement. Pour certaines voies, un alignement et une implantation des constructions seront indiqués sur les plans de zonage

A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante à modifier ou à créer.

6.2 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

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

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

* soit le long des limites séparatives :

- si la hauteur n'excède pas 3,50 m en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel
- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur

* soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4,00 m. Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

Des implantations autres pourront être autorisées en cas de réalisation de piscines.

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

Non règlementé

ARTICLE UCc 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,30.

Ce coefficient peut être dépassé pour l'extension ou la transformation des équipements publics existants.

ARTICLE UCc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder une limite résultant :

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

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel.

Elle ne doit pas excéder :

10.1 Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7 m (mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture) et neuf mètres (mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faitage de la toiture).

La hauteur des constructions annexes (telle que garages, buanderie...) ne peut dépasser 3,5 m mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout.

10.2 Hauteur relative :

La hauteur relative 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 édifée 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.

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

ARTICLE UCc 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

Quelle que soit la destination des constructions, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées. La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

La couverture et les façades :

Dans le cas de toitures à pans, la ligne de faîtage sera parallèle à l'alignement des voies. Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 % sauf pour les annexes de moins de 20 m².

D'autres types de couvertures pourront être réalisés s'ils résultent de la mise en œuvre de nouvelles technologies liées à la protection de l'environnement et au développement durable.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture uniquement s'ils sont intégrés.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en mairie. Dans le cas de la réalisation de projets d'expression contemporaine et innovants, d'autres coloris pourront être autorisés au cas par cas.

Ouvrages annexes :

Les constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traitées avec le même soin et le même traitement d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les annexes inférieures à 20 m² pourront être réalisées en bois avec une couverture de couleur rouge.

Les clôtures :

Elles seront constituées par des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 m dont 0,90 m pour le mur bahut. Cette hauteur est mesurée par rapport au fond le plus bas.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être autorisées :

- soit dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes si elles sont traitées avec les mêmes matériaux ou le même aspect.
- soit sur limites séparatives sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus bas.
- soit le long de certaines voies (RD 102, RD 8, RD 12, RD 108) sans dépasser une hauteur de 2m.

Les clôtures construites avec des matériaux destinés à être enduits devront être recouvertes sur les 2 faces.

ARTICLE UCc 12 - STATIONNEMENT

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

1.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

1.2.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

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

ARTICLE UCc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCe

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone équipée par les réseaux et réservée aux équipements (sportifs, de loisir, tourisme, éducation...).

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

ARTICLE UCe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article UCe sont interdites.

ARTICLE UCe 2 - OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable
- 2. 1. 2 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2. 2 Sont admis sous conditions :

- 2. 2.1 Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage
- 2. 2. 2 Toutes constructions, occupations et utilisation du sol à condition qu'elles soient liées à la réalisation d'équipements (sportifs, de loisir, tourisme, éducation...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCe 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.

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagée de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE UCe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce branchement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE UCe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UCe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

* soit en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,

* soit à l'alignement pour les constructions situées en contrebas du réseau d'assainissement. Pour certaines voies, un alignement et une implantation des constructions seront indiqués sur les plans de zonage

A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante à modifier ou à créer.

6. 2 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

ARTICLE UCe 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

* soit le long des limites séparatives :

- si la hauteur n'excède pas 3,50 m en tout point du bâtiment
- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur.

* soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4,00 m. Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

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

Non règlementé

ARTICLE UCe 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UCe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions 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 ne doit pas excéder 7 m (mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au égout de la toiture) et 9 mètres (mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage de la toiture).

La hauteur des constructions annexes (telle que garages, buanderie...) ne peut dépasser 3,5 m mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au égout.

10.2 Hauteur relative :

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

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

ARTICLE UCe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

Quelle que soit la destination des constructions, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création

ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

La couverture et les façades :

Dans le cas de toitures à pans, la ligne de faitage sera parallèle à l'alignement des voies. Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 %, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

D'autres types de couvertures pourront être réalisés s'ils résultent de la mise en œuvre de nouvelles technologies liées à la protection de l'environnement et au développement durable.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture uniquement s'ils sont intégrés.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en mairie. Dans le cas de la réalisation de projets d'expression contemporaine et innovants, d'autres coloris pourront être autorisés au cas par cas.

Ouvrages annexes :

Les constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et le même traitement d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les annexes inférieures à 20 m² pourront être réalisées en bois avec une couverture de couleur rouge.

Les clôtures :

Elles seront constituées par des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 m dont 0,90 m pour le mur bahut. Cette hauteur est mesurée par rapport au fond le plus bas.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être autorisées :

- soit dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes si elles sont traitées avec les mêmes matériaux ou le même aspect.
- soit sur limites séparatives sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus bas.
- soit le long de certaines voies (RD 102, RD 8, RD 12, RD 108) sans dépasser une hauteur de 2m.

Les clôtures construites avec des matériaux destinés à être enduits devront être recouvertes sur les 2 faces.

ARTICLE UCe 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques.
Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

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

ARTICLE UCe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCgv

Caractère de la zone UCgv :

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil des gens du voyage

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

ARTICLE UCgv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1 Toutes les constructions et occupations du sol à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage

2.2 Les ouvrages techniques et les infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCgv 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE UCgv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE UCgv 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UCgv 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES PUBLIQUES

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

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

7. 1. 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 m.

* soit le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 4 m en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite

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

Non réglementé.

ARTICLE UCgv 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UCgv 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au jusqu'au faîtage de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 6 m.

ARTICLE UCgv 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE UCgv 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UCgv 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCgv 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone bâtie à dominante d'habitat diffus. Cette zone n'est pas desservie par le réseau public de collecte des eaux usées.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 du présent règlement et notamment les caravanes:

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

2.1 Rappels :

2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.1.2 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir)

2.2 Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.2.1 Seuls la transformation et l'extension mesurée des bâtiments existants à vocation d'habitat est admise à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² de SHON (surface existante avant travaux comprise).

2.2.2 Les annexes à conditions qu'elles soient liées aux habitations

2.2.3 Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires à la zone à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage

2.2.4 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2.5 Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients pour le voisinage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 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.

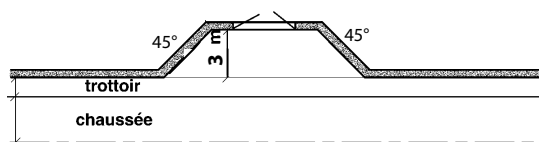
En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant. Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de 3,00 m pour les habitations.

En outre, pour les maisons individuelles le portail devra être disposé dans une échancrure suivant le croquis joint ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Pour les bâtiments qui produisent des eaux et des matières usées :

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel peut être admis, sous réserve de la mise en place d'un pré-traitement (fosse septique toutes eaux recueillant les eaux vannes -wc- et les eaux ménagères) et des filières de traitement définies suivant l'aptitudes des sols à recevoir un assainissement autonome :

- Avernay-Nord : filtre à sable drainé avec rejet en surface au nord
- La Tuilerie : filtre à sable drainé avec rejet en surface

Les eaux usées traitées peuvent être rejetées au milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire du milieu récepteur s'il est démontré qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions peuvent s'implanter :

Les constructions doivent être édifiées soit en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Pour certaines voies, un alignement et une implantation des constructions seront indiqués sur les plans de zonage n° 5.

A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante à modifier ou à modifier.

6.2 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée en tout point sans toutefois être inférieure à 4 m.

7.2 Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

7.3 Des implantations autres que celles prévues au § 7.1 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une piscine.

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

Non réglementé

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,3.

9.2 Ce coefficient peut être dépassé pour l'extension ou la transformation des activités existantes sans dépasser 0,50.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel.

Hauteur maximale autorisée :

- En dehors des annexes, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7 mètres (mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture) et 9 mètres (mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage de la toiture).

- La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 3,5 m mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

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

Les déblais et les remblais sont limités à 1m 50 par rapport au terrain naturel

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

La couverture et les façades :

Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 %. Les annexes de moins de 20 m² pourront avoir une pente de toiture différente mais une couleur identique à la maison existante.

D'autres types de couvertures pourront être réalisés s'ils résultent de la mise en œuvre de nouvelles technologies liées à la protection de l'environnement et au développement durable.

Les capteurs solaires sont autorisés seulement en toiture s'ils sont intégrés.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en mairie.

Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et le même traitement d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les annexes d'une surface inférieure à 20 m² pourront être réalisées en bois avec une couverture de couleur identique à la maison existante.

Les clôtures :

Elles seront constituées par des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 m dont 0,90 m pour le mur bahut. Cette hauteur est mesurée par rapport au fond le plus bas.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être autorisées :

- soit dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes si elles sont traitées avec les mêmes matériaux ou le même aspect.
- soit sur limites séparatives sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus bas.
- soit le long de certaines voies (RD 102, RD 8, RD 12, RD 108) sans dépasser une hauteur de 2m.

Les clôtures construites avec des matériaux destinés à être enduits devront être recouvertes sur les 2 faces.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

1.2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

12.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

12.3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSObligation de planter :

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux établissements industriels, aux bâtiments d'artisanat, aux dépôts, aux installations publiques ou privées dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation, et au commerce autre que le commerce de détail.

Cette zone comprend 2 sous secteurs :

- UFin correspondant aux espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire.
- UFcp réservée aux équipements publics et en particulier à tous les bâtiments nécessaires à l'installation d'une caserne de pompiers.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toutes nouvelles constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement)
- 1.2 Les constructions à usage agricole
- 1.3 Les constructions à usage d'habitation
- 1.4 Outre les occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus, toutes les constructions non autorisées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation en vigueur sont interdites dans le sous secteur UFin (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique).
- 1.5 Tous types de constructions autres que celles destinées à la réalisation d'une caserne de pompier ou d'équipements publics dans la zone UFcp.

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

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2.1.2 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

- 2.2.1 Les constructions à usage industriel, de commerce (en dehors du commerce de détail : se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) ou d'artisanat, de bureaux, de services, d'entrepôts commerciaux, de parcs de stationnement à condition que soient mise en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.2 L'extension des bâtiments à vocation de commerce de détail existants (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) dans la limite de 25 % de leur surface de vente à la date d'approbation du ScoT (10 février 2010).
- 2.2.3 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et

nuisances pour le voisinage et que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.

2.2.4 Les dépôts de véhicules hors d'usage de plus de 10 unités à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans la zone.

2.2.5 Dans le sous secteur UFin, outre le respect de l'article 1 du présent règlement, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique).

SECTION II - 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.

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

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant. Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être de 9m minimum, et un pan coupé à 45° sera aménagé de chaque côté.

En outre, pour les maisons individuelles il est souhaitable que le portail puisse être disposé dans une échancrure suivant le croquis joint ci-dessous :

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108

3.2 Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale. Elles ne doivent pas avoir une emprise inférieure à 8 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

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

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies, existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies où ce recul est indiqué aux plans n° 3B1, 3B2. A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante.

6.2 Des reculs excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

6.3 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5m minimum à l'angle de deux alignements.

6.4 Pour les transformateurs ERD, le recul pourra être limité à 5 m pour les voies où ce recul est supérieur à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

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

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent s'implanter :

* à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m

* ou sur limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu), et que cette limite ne coïncide pas avec une zone d'habitation.

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 sera au maximum de 0,6.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture.

Cette hauteur ne peut être dépassée que pour des constructions singulières telles que cheminées, réservoirs... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux types de produits fabriqués et aux procédés de fabrications.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les projets longeant le boulevard Jean-Jaurès jusqu'au pont traversant la Loire, et les projets sur le front de Loire côté quartier Saint-Just devront être compatibles avec le «cahier de prescriptions et de recommandations architecturales» figurant en annexe du PLU (cf : pièce n°13).

11. 1 Aspect général :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

11. 2 Tenue des parcelles :

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

11. 3 Constructions :

L'aspect des constructions sera compatible avec l'environnement en tenant compte d'une harmonie des volumes et des couleurs.

Les capteurs solaires sont autorisés uniquement sur le bâtiment.

11. 4 Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées par, des grillages

ou des dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut. Elles ne dépasseront pas 2 m. Cette hauteur est mesurée à partir du fond le plus bas.

Des clôtures différentes sont autorisées ou peuvent être imposées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues sera assuré en dehors des voies publiques. Il devra être adapté à la nature de l'occupation.

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

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations :

Une surface égale au minimum à 20 % de la surface du terrain doit être plantée d'arbres à haute tige.

Ce pourcentage peut être réduit à 15 % si ces plantations sont effectuées sur le pourtour des terrains.

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

Les clôtures seront doublées d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

titre 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES A URBANISER

CHAPITRE XV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future principalement :

- . à vocation d'habitat pour les secteurs de Saint-Côme, route de Saint-Marcellin, les Danses, aux Bréats, Cerizieux, La Férière et Urieux
- . à vocation d'activité pour le secteur du Marais (site Accor) et route de Saint-Marcellin.

Cette zone ne peut être urbanisée qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Certains secteurs de cette zone sont concernés par la réalisation d'un minimum de logements sociaux (se reporter aux secteurs repérés avec des hachures noires et une lettre dans les plans de zonage et à la liste n°6a figurant dans le dossier de PLU).

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites et notamment les caravanes.

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

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- 2.1.2 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir)

2.2 Sont admis sous conditions :

- 2.2.1 L'extension mesurée des habitations existantes dont le clos et le couvert sont assurés à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² de SHON après travaux, surface existante comprise
Les bâtiments d'une surface totale hors œuvre inférieure à 40 m² sont exclus de cette possibilité.
- 2.2.2 Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage.
- 2.2.3 Les abris d'animaux ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 20m²
- 2.2.4 Dans les secteurs repérés par des hachures noires et une lettre spécifique dans les plans de zonage (cf : pièces n°5 du PLU), outre le respect de l'article 1 du présent règlement, les opérations devront comporter un minimum de logements sociaux tel qu'indiqué dans la pièce n°6a du PLU.
- 2.2.5 Tout aménagement devra respecter les orientations d'aménagement définies sur le secteur (cf : pièce n° 3a du PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 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.

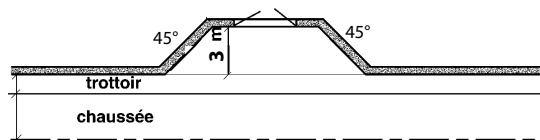
En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant. Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de 3,00 m pour les habitations.

En outre, pour les maisons individuelles le portail devra être disposé dans une échancrure suivant le croquis joint ci-dessous :



3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce branchement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,

A défaut d'indication particulière sur les plans de zonage, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante à modifier ou à créer.

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

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

* soit le long des limites séparatives :

- si la hauteur n'excède pas 3,50 mètres mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel ;

- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur.

* soit à une distance des limites séparatives **au moins** égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres. Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au § 7.1 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une piscine.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions 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 est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne doit pas excéder :

- 7m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture et 9 m mesurée jusqu'au faîtage de la toiture.
- 3,5 m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de constructions annexes (telles que garages, buanderies...).

Dans les secteurs UCbin, la hauteur des annexes pourra être supérieure à 3,5m mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la toiture sans dépasser 7m (mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage de la toiture)

10.2 Hauteur relative :

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

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

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les projets longeant le boulevard Jean-Jaurès jusqu'au pont traversant la Loire, et les projets sur le front de Loire côté quartier Saint-Just devront être compatibles avec le «cahier de prescriptions et de recommandations architecturales» figurant en annexe du PLU (cf : pièce n°13).

11.1 Tenue des parcelles :

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

La hauteur des déblais et remblais sont limités à 1m 50 par rapport au terrain naturel.

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

La couverture et les façades :

Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 %. Les annexes de moins de 20 m² pourront avoir une pente de toiture différente mais une couleur identique à la maison existante.

D'autres types de couvertures pourront être réalisés s'ils résultent de la mise en œuvre de nouvelles technologies liées à la protection de l'environnement et au développement durable.

Les capteurs solaires sont autorisés seulement en toiture s'ils sont intégrés.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en mairie. Dans le cas de la réalisation de projets d'expression contemporaine et innovant, d'autres coloris pourront être autorisés au cas par cas.

Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et le même traitement d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les annexes d'une surface inférieure à 20 m² pourront être réalisées en bois avec une couverture de couleur identique à la maison existante.

Les clôtures :

Elles seront constituées par des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 m dont 0,90 m pour le mur bahut. Cette hauteur est mesurée par rapport au fond le plus bas.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être autorisées :

- soit dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes si elles sont traitées avec les mêmes matériaux ou le même aspect.

- soit sur limites séparatives sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus bas.

- soit le long de certaines voies (RD 102, RD 8, RD 12, RD 108) sans dépasser une hauteur de 2m.

Les clôtures construites avec des matériaux destinés à être enduits devront être recouvertes sur les 2 faces.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

12.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

12.3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de

stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE 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 XVI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUzp

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future. Cette zone ne peut être urbanisée qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ce secteur est couvert par la servitude légale de ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain).

Certains secteurs de cette zone sont concernés par la réalisation d'un minimum de logements sociaux (se reporter aux secteurs repérés avec des hachures noires et une lettre dans les plans de zonage et à la liste n°6a figurant dans le dossier de PLU).

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

ARTICLE AUzp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article AUzp 2 sont interdites et notamment les caravanes.

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

2.1 Rappels :

2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

2.1.2 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir)

2.2 Sont admis sous conditions :

2.2.1 L'extension mesurée des habitations existantes dont le clos et le couvert sont assurés à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² de SHON après travaux, surface existante comprise.

Les bâtiments d'une surface totale hors œuvre inférieure à 40 m² sont exclus de cette possibilité.

2.2.2 Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage.

2.2.3 Dans les secteurs repérés par des hachures noires et une lettre spécifique dans les plans de zonage (cf : pièces n°5 du PLU), outre le respect de l'article 1 du présent règlement, les opérations devront comporter un minimum de logements sociaux tel qu'indiqué dans la pièce n°6a du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUzp 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.

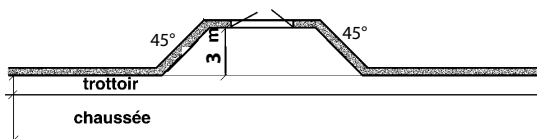
En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant. Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de 3,00 m pour les habitations.

En outre, pour les maisons individuelles le portail devra être disposé dans une échancrure suivant le croquis joint ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE AUzp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce branchement est à la charge du propriétaire.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE AUzp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUzp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

A défaut d'indication particulière sur les plans de zonage (pièces n°5), l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante à modifier ou à créer.

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

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

* soit le long des limites séparatives :

- si la hauteur n'excède pas 3,50 mètres mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel ;

- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur.

* soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres. Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au § 7.1 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une piscine.

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

Non réglementé

ARTICLE AUzp 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUzp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions 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 est mesurée à partir du terrain naturel.

Elle ne doit pas excéder :

- 7m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture et 9 m mesurée jusqu'au faîtage de la toiture.
- 3,5 m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de constructions annexes (telles que garages, buanderies...).

10.2 Hauteur relative :

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

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

ARTICLE AUzp 11 - ASPECT EXTERIEUR

11. 1 Tenue des parcelles :

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m par rapport au terrain naturel, la pente des talus qui devront être plantés n'excédera pas 15 %.

11. 2 Aspect général :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

Les volumes doivent tendre à exprimer la simplicité constructive.

Les mouvements de terrain susceptibles de porter atteinte au caractère du site naturel ou urbain sont interdits.

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

Les balcons filants sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

L'entrée principale doit se trouver au niveau du sol au-dessus dans une hauteur limitée à 1 m.

11. 3 Toitures :

Les toitures seront rouges, à deux pans, leur pente étant comprise entre 30 et 50 %.

L'égout des toitures doit être parallèle à l'alignement des voies.

Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour des volumes annexes au bâtiment principal et adossés à celui-ci, ainsi que pour des constructions situées dans les cours et de petites dimensions.

Les couvertures devront être exécutées :

*soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge, dites "romanes", comprenant chacune une partie plane et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.

*soit en tuiles creuses rouges, en terre cuite, neuves ou de réemploi, pouvant éventuellement être posées sur des plaques de fibrociment adaptées.

Les ouvertures non intégrées dans la pente de la couverture sont interdites, à savoir chiens assis, jacobines...

L'habillage des forêts, par tout type de coffrage, lambris, panneaux,..., est interdit.

11.4 Façades :

Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent être plus hautes que larges, avec le rapport entre la hauteur et la largeur au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4). Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejingot compris.

Les petites baies carrées seront autorisées en attique (étage bas sous comble)

Les menuiseries extérieures, châssis, portes, portails de garage, occultations, doivent être traitées en bois foncé ou peint. Les menuiseries métalliques et les ouvrages de serrurerie seront en métal apparent ou peint.

Les tons de ces ouvrages doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, ...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

Le ton blanc, les enduits de type "rustique" ou "à la tyrolienne", les enduits au ciment gris sont interdits.

Les enduits et les rejointements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), non tamisé, brossé ou sablé, ou gratté et lavé à l'acide, pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Les revêtements de façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

11.5 Cas particulier :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra néanmoins être établi compte tenu des caractères fondamentaux du contexte et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.

11.6 Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et les mêmes traitements d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les clôtures seront réalisées :

* soit par un mur plein toute hauteur de 1,80 m au moins et de 2,20 m au plus, à condition qu'il soit réalisé en maçonnerie de pierre apparente ou en matériaux à enduire sur les deux faces, et chapeauté par une couverture en tuiles ou maçonnerie.

* soit par un mur-bahut de 0,70 m maximum, surmonté d'une grille, elle-même traitée avec simplicité.

* soit par une clôture végétale.

11.7 Dispositions complémentaires : Interventions sur l'existant :

Toute modification de façade doit préserver le caractère de la composition existante. Tout nouveau percement doit s'intégrer dans les rythmes, symétries et hiérarchies des ouvertures existantes.

Les éventuels garde-corps seront traités avec discrétion, sans pastiche de ferronnerie ancienne.

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement de la façade d'un bâtiment ancien, les éléments d'architecture présentant un caractère archéologique ayant valeur de patrimoine devront être

conservés ou remis en valeur ; en particulier, les pans de bois originellement apparents, les éléments en pierre de taille tels que linteaux, meneaux, piedsroits, éléments de sculpture, corniches en pierre ou en briques, escaliers, cheminées, murs de galets et briques.

ARTICLE AUzp 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

12.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

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

ARTICLE AUzp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUzp 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE XVI -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée destinée à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (lotissement ou ensemble de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée, ainsi qu'un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone doivent être établis avant toute utilisation de la zone.

Certains secteurs de cette zone sont concernés par la réalisation d'un minimum de logements sociaux (se reporter aux secteurs repérés avec des hachures noires et une lettre dans les plans de zonage et à la liste n°6a figurant dans le dossier de PLU).

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

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement
- 1.2 Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- 1.3 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols, les exploitations de carrières.
- 1.5 Les constructions à usage agricole
- 1.6 Les constructions à usage d'activité industrielle
- 1.7 Toutes constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la liste figurant en annexe du présent règlement)
- 1.8 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

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

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable
- 2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- 2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

- 2.2.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises sous réserve :
 - de s'intégrer à un plan d'aménagement d'ensemble de la zone ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone. Le schéma d'aménagement devra montrer l'insertion du projet dans la zone AUa et le quartier et respecter les orientations d'aménagement définies sur le secteur (cf : pièce n° 3a du PLU),
 - d'être liées à la réalisation des équipements d'infrastructures à la charge de l'aménageur.
 - Les constructions à usage d'habitation et les lotissements à usage d'habitation ne sont admis que sur un terrain dont la superficie est au moins de 5 000 m².
- Lorsqu'en fin d'opération la superficie restante ne permet pas la réalisation d'une autre opération de cette importance, ou dans le cas où la surface totale du secteur n'est pas suffisante, la construction de maisons individuelles pourra être admise dans le respect des règles générales applicables à la

zone.

2.2.2 Dans les secteurs repérés par des hachures noires et une lettre spécifique dans les plans de zonage (cf : pièces n°5 du PLU), outre le respect de l'article 1 du présent règlement, les opérations devront comporter un minimum de logements sociaux tel qu'indiqué dans la pièce n°6a du PLU.

2.2.3 Les constructions à destination d'artisanat et de bureaux sont admises à condition d'être intégrées à la zone et de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2.2.4 Les installations classées sont admises à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations services, etc...), et que soit mis en œuvre toutes les dispositions permettant d'éviter les nuisances pour le voisinage.

2.2.5 Les équipements publics sont admis à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement définies sur le secteur (pièce n° 3a du PLU)

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.

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

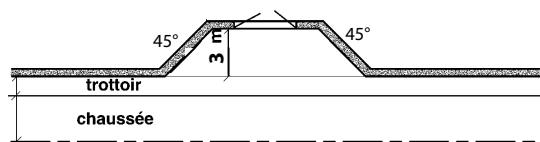
En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant. Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de 3,00 m pour les habitations.

En outre, pour les maisons individuelles le portail devra être disposé dans une échancrure suivant le croquis joint ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge de l'aménageur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions devront s'implanter en recul au minimum de 2,5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Pour certaines voies, un alignement et une implantation des constructions seront indiqués sur les plans de zonage

A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante à modifier ou à créer.

6.2 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

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

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- * soit le long des limites séparatives :
 - si la hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser sa hauteur
- * soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4,00 m. Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel ;

7.2 des implantations autres que celles prévues au § 7.1 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de l'implantation de piscine.

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

Non règlementé

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4.

Ce coefficient peut être dépassé pour l'extension ou la transformation des équipements publics existants.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

la hauteur des constructions 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 est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne doit pas excéder :

- 7m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture et 9 m mesurée jusqu'au faitage de la toiture.
- 3,5 m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de constructions annexes (telles que garages, buanderies...)

10.2 - Hauteur relative :

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

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

ARTICLE AUa11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les déblais et les remblais sont limités à 1m 50 par rapport au terrain naturel

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

La couverture et les façades :

Dans le cas de toitures à pans, la ligne de faîtage sera parallèle à l'alignement des voies. Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 %, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

D'autres types de couvertures pourront être réalisés s'ils résultent de la mise en œuvre de nouvelles technologies liées à la protection de l'environnement et au développement durable.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en mairie. Dans le cas de la réalisation de projets d'expression contemporaine et innovant, d'autres coloris pourront être autorisés au cas par cas.

Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et le même traitement d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être réalisés en bois avec une couverture de couleur rouge.

Les clôtures :

Elles seront constituées par des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 m dont 0,90 m pour le mur bahut. Cette hauteur est mesurée par rapport au fond le plus bas.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être autorisées :

- soit dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes si elles sont traitées avec les mêmes matériaux ou le même aspect.
- soit sur limites séparatives sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus bas.
- soit le long de certaines voies (RD 102, RD 8, RD 12, RD 108) sans dépasser une hauteur de 2m.

Les clôtures construites avec des matériaux destinés à être enduits devront être recouvertes sur les 2 faces.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

12.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

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

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Une surface correspondant à 20 % de la surface de l'opération devra être végétalisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

CHAPITRE XVII -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée destinée à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (lotissement ou ensemble de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée, ainsi qu'un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone doivent être établis avant toute utilisation de la zone.

- AUbin : correspondant aux espaces concernés par la Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire de fort courant.

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

ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement
- 1.2 Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées
- 1.3 Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses)
- 1.4 Les affouillements et exhaussements des sols, les exploitations de carrières.
- 1.5 Les constructions à usage agricole
- 1.6 Les constructions à usage d'activité industrielle
- 1.7 Toutes constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la liste figurant en annexe du présent règlement)
- 1.8 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 1.9 Outre les occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus, toutes les constructions non autorisées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation en vigueur sont interdites en zones AUbin (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique)

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

2.1 Rappels :

- 2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable
- 2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation
- 2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

- 2.2.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont admises sous réserve :
 - de s'intégrer à un plan d'aménagement d'ensemble de la zone ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone. Le schéma d'aménagement devra montrer l'insertion du projet dans la zone AUa et le quartier et respecter les orientations d'aménagement définies sur le secteur (cf : pièce n° 3a du PLU),

- d'être liées à la réalisation des équipements d'infrastructures à la charge de l'aménageur.

2.2.2 Dans les secteurs repérés par des hachures noires et une lettre spécifique dans les plans de zonage (cf : pièces n°5 du PLU), outre le respect de l'article 1 du présent règlement, les opérations devront comporter un minimum de logements sociaux tel qu'indiqué dans la pièce n°6a du PLU.

2.2.3 Les constructions à destination d'artisanat et de bureaux sont admises à condition d'être intégrées à la zone et de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

2.2.4 Les installations classées sont admises à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations services, etc...), et que soit mis en œuvre toutes les dispositions permettant d'éviter les nuisances pour le voisinage.

2.2.5 Les équipements publics sont admis à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement définies sur le secteur (pièce n° 3a du PLU)

2.2.6 Dans le sous secteurs AUbin, outre le respect de l'article 1 du présent règlement, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 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.

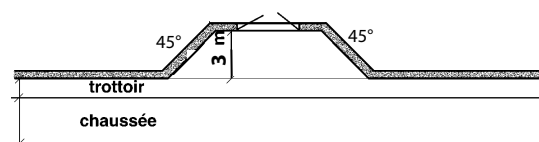
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant. Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de 3,00 m pour les habitations.

En outre, pour les maisons individuelles le portail devra être disposé dans une échancrure suivant le croquis joint ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à la charge de l'aménageur.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE AUb - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions devront s'implanter en recul au minimum de 2,5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Pour certaines voies, un alignement et une implantation des constructions seront indiqués sur les plans de zonage

A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante à modifier ou à créer.

6.2 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

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

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

* soit le long des limites séparatives :

- si la hauteur n'excède pas 3,50 m mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel

- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser sa hauteur

* soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4,00m. Cette hauteur est mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

7.2 Des implantations autres que celles prévues au § 7.1 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de l'implantation de piscine.

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

Non règlementé

ARTICLE AUb9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4.

Ce coefficient peut être dépassé pour l'extension ou la transformation des équipements publics existants.

ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions 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 est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne doit pas excéder :

- 7m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture et 9 m mesurée jusqu'au faîtage de la toiture.

- 3,5 m mesurée jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de constructions annexes (telles que garages, buanderies...).

10.2 - Hauteur relative :

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

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

ARTICLE AUb11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les déblais et les remblais sont limités à 1m 50 par rapport au terrain naturel

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

La couverture et les façades :

Dans le cas de toitures à pans, la ligne de faîtage sera parallèle à l'alignement des voies. Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 %, sauf pour les annexes de moins de 20 m².

D'autres types de couvertures pourront être réalisés s'ils résultent de la mise en œuvre de nouvelles technologies liées à la protection de l'environnement et au développement durable.

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en mairie. Dans le cas de la réalisation de projets d'expression contemporaine et innovant, d'autres coloris pourront être autorisés au cas par cas.

Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et le même traitement d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Les abris de jardins inférieurs à 20 m² pourront être réalisés en bois avec une couverture de couleur rouge.

Les clôtures :

Elles seront constituées par des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 m dont 0,90 m pour le mur bahut. Cette hauteur est mesurée par rapport au fond le plus bas.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être autorisées :

- soit dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes si elles sont traitées avec les mêmes matériaux ou le même aspect.
- soit sur limites séparatives sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus bas.
- soit le long de certaines voies (RD 102, RD 8, RD 12, RD 108) sans dépasser une hauteur de 2m.

Les clôtures construites avec des matériaux destinés à être enduits devront être recouvertes sur les 2 faces.

ARTICLE AUb 12 – STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

12.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

12.3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager

sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Une surface correspondant à 20 % de la surface de l'opération devra être végétalisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

CHAPITRE XVIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUf

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, réservée uniquement aux établissements industriels, aux activités artisanales, aux bureaux, aux dépôts, aux installations publiques ou privées dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation.

Elle comprend 1 sous secteur :

- AUfin correspondant aux espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire.

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

ARTICLE AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 Toutes constructions à usage de commerce de détail (se reporter à la définition figurant en annexe du règlement).

1.2 Les constructions à usage agricole

1.3 Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier

1.4 Outre les occupations et utilisations du sol interdites ci-dessus, toutes les constructions non autorisées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation en vigueur sont interdites dans le sous secteur AUfin (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique).

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

2.1 Rappels :

2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis autorisation

2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

2.2.1 Les constructions à usage industriel, de commerce (en dehors du commerce de détail : se reporter à la définition figurant en annexe du règlement) ou d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts, de parcs de stationnement, à condition que les équipements nécessaires à leur bonne marche soient réalisés par le constructeur ou lotisseur en accord avec les services gestionnaires de ces équipements et que soient mise en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage et que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat

2.2.2 Les installations classées à condition que soient mise en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage et que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat

2.2.3 Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans la zone

2.2.4 Dans le sous secteur AUfain, outre le respect de l'article AUf 1 du présent règlement, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique).

2.2.5 Les déblais et les remblais sont limités à 1m 50 par rapport au terrain naturel

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 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.

En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant. Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être de 9m minimum, et un pan coupé à 45° sera aménagé de chaque côté.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108.

3.2 Voirie :

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

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale. Elles ne doivent pas avoir une emprise inférieure à 8 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE AUf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire. L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

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

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies où ce recul est indiqué aux plans n° 11. A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante.

6.2 Des reculs excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

6.3 Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

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

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent s'implanter :

- * à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m,
- * ou sur limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu), et que cette limite ne coïncide pas avec une zone d'habitation.

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

Non réglementé

ARTICLE AUf 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,6.

ARTICLE AUf 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne doit pas excéder 12 mètres mesuré jusqu'à l'égout.

Cette hauteur ne peut être dépassée que pour des constructions singulières telles que cheminées, réservoirs... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux types de produits fabriqués et aux procédés de fabrications.

ARTICLE AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Aspect général :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

11.2 Tenue des parcelles :

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

11.3 Constructions :

L'aspect des constructions sera compatible avec l'environnement en tenant compte d'une harmonie des volumes et des couleurs.

Les capteurs solaires sont autorisés

11.4 Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront les moins visibles possibles et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Elles ne dépasseront pas 2 m. La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au fond le plus bas.

Des clôtures différentes sont autorisées ou peuvent être imposées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE AUf 12 - STATIONNEMENT

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet, et assuré en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE AUf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations :

Une surface égale au minimum à 20 % de la surface du terrain doit être plantée d'arbres à haute tige. Ce pourcentage peut être réduit à 15 % si ces plantations sont effectuées sur le pourtour des terrains.

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

titre 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES

CHAPITRE XIX- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse naturelle du sol ou du sous-sol.

Cette zone comporte trois sous secteurs :

- Acf pour tenir compte de la servitude de protection du canal du Forez,
- Ain correspondant aux espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire
- Av pour permettre la création d'installations de traitement des déchets végétaux.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

2.1 Rappels :

2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable; toutefois, l'édification des clôtures, habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière en est exemptée

2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

2.1.3 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage n°5.

2.1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, excepté les bois énumérés à l'article L311.2 du Code Forestier.

2.1.5 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir)

2.2 Sont admis sous conditions :

2.2.1 Les bâtiments ou installations, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les serres et bâtiments tunnel.

2.2.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une exploitation agricole (se reporter aux définitions figurant en annexes du présent règlement), et qu'elles soient situées (en cas de constructions nouvelles) à moins de 50 m des bâtiments d'habitation existants

2.2.3 Les constructions annexes liées aux bâtiments existants (garages, abris, buanderies, piscines, etc ...) à condition qu'elles soient d'une surface inférieure à 35m²

2.2.4 Les installations de tourisme à la ferme liées et nécessaires à une exploitation agricole existante (telles que camping à la ferme, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges) sont autorisés par aménagement des bâtiments de caractère existants

2.2.5 Hors exploitations agricoles, les abris de jardin et les abris d'animaux, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les abris de jardin ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 10 m², si leur plus grande dimension n'excède pas 4 m et leur hauteur n'excède pas 3 m.

- Les abris d'animaux ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 30m².

2.2.6 Les équipements d'infrastructure intégrés dans le site, à condition de ne pas réduire l'emprise ou la portée de la protection édictée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol, de façon sensible, ainsi que les constructions qui leur sont liées ou nécessaires.

2.2.7 Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés.

2.2.8 Dans le sous secteur Acf, outre le respect de l'article A1 du présent règlement, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par la servitude de protection du canal du Forez

2.2.9 Dans le sous secteur Ain, outre le respect de l'article A1 du présent règlement, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique).

2.2.10 Dans le sous secteur Av, les bâtiments et installations, classés ou non, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités de traitement des déchets végétaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf pour les abris d'animaux en plein champs, 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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.

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

Les nouveaux accès privés seront :

- limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108
- doivent faire l'objet d'une demande

3.2 Voirie :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable (le raccordement est à la charge du pétitionnaire).

Pour les constructions à usage d'activités et ayant besoin d'eau, à 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.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eau pluviale est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

En outre, les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le plan n°11.

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

7.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demie hauteur du bâtiment (mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel) sans toutefois être inférieur à 4 m.

7.2 Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 4 m.(mesuré en tout point par rapport au terrain naturel)

7.3 La règle générale peut être modifiée pour l'implantation de piscine.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne doit pas excéder :

- 7 mètres mesurés jusqu'au égout et 9 mètres mesurés jusqu'au faitage de la toiture dans le cas de constructions à usage d'habitation
- 3,5 mètres mesurés jusqu'à l'égout dans le cas de constructions annexes (telles que garages, buanderies...)
- 14 mètres mesurés jusqu'au faitage de la toiture dans le cas de bâtiments d'exploitation agricole.
- 9 mètres mesurés jusqu'à l'égout dans le cas de toutes autres constructions.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que pour les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc..).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôt régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...)

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

Couverture et façades : Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 15 et 50 % pour les bâtiments autre qu'habitation et 30% à 50% pour les habitations. Cette disposition ne s'applique pas aux serres et bâtiments tunnels.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et de menuiserie devront être conformes au nuancier consultable en mairie.

Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et les mêmes traitements d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront les moins visibles possibles.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage n° 5 sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Des rideaux de végétation pourront être exigés afin de masquer certaines installations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

titre 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE XX - 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 soit pour des raisons de la qualité de site, des milieux naturels, des paysages, soit parce qu'elle est soumise à des risques naturels.

Elle comprend cinq sous secteurs :

- Nin : pour les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire ou du Furan.
- Nl : pour tenir compte des zones de loisir
- Ne : pour tenir compte du site protégé de l'étang David
- Ncf1 : pour tenir compte de la servitude de protection du canal du Forez (protection stricte)
- Ncf2 : pour tenir compte de la servitude de protection du canal du Forez (périmètre éloigné)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après et notamment, les commerces, les terrains de camping et caravanning ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation en zone Nin.

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

2.1 Rappels :

2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ; toutefois, l'édification des clôtures, habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière en est exemptée

2.1.2 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

2.1.3 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. (voir Code Forestier).

2.1.4 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

2.2.1 Le changement de destination (dans le volume existant) des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés. Les bâtiments d'une surface totale hors œuvre inférieure à 40 m² sont exclus de cette possibilité.

2.2.2 Les équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient intégrés dans le paysage

2.2.3 Dans les sous secteur Ncf1 et Ncf2, seules les constructions nécessaires au fonctionnement du

canal du Forez sont admises.

2.2.4 Dans le sous secteur Nin, outre le respect de l'article N1 du présent règlement, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique).

2.2.5 Dans le sous secteur Ne seuls sont autorisés les équipements d'infrastructure nécessaires à la valorisation du site de l'étang David.

2.2.6 Dans le sous secteur NI sont en outre autorisés les constructions liées à des équipements socio-éducatifs, sportifs, de loisir ou de détente, d'éducation et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION 2 - 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.

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 être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5 %.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 10.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eau pluviale est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques.

En outre, les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur les plans de zonage n°11.

A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante à modifier ou à créer.

6.2 Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours

6.3 Des implantations différentes pourront être autorisées, à condition de ne pas nuire à la sécurité, dans les cas suivants :

- pour l'implantation de piscines,

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

7.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment (mesurée en tout point par rapport au terrain naturel) sans toutefois être inférieure à 4 m.

7.2 Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m (mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel)

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 règlementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne doit pas excéder :

- 9 mètres mesuré jusqu'à l'éégout hors constructions annexes
- 3,5 mètres mesuré jusqu'à l'éégout dans le cas de constructions annexes (telles que garages, buanderies...)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les projets longeant le boulevard Jean-Jaurès jusqu'au pont traversant la Loire, et les projets sur le front de Loire côté quartier Saint-Just devront être compatibles avec le «cahier de prescriptions et de recommandations architecturales» figurant en annexe du PLU (cf : pièce n°13).

11.1 Tenue des parcelles :

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

La hauteur des déblais et remblais sont limités à 1m 50 par rapport au terrain naturel.

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

Couverture et façade :

Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 %.

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et de menuiserie devront être conformes au nuancier consultable en mairie.

Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et les mêmes traitements d'aspect que la ou les

constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Clôtures :

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visibles possibles.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement devra être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces boisés classés figurant dans les plans de zonage n° 5 sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE XXI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

Caractère de la zone :

Il s'agit d'un secteur à préserver de l'urbanisation, mais dans lequel la gestion du bâti existant et son changement de destination sont possibles.

Il s'agit des constructions isolées (habitations, annexes...) n'ayant pas ou plus de vocation agricole.

Elle comprend deux sous secteurs :

- Nhin : pour les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire ou du Furan.
- Nhv : pour la zone destinée à l'accueil des gens du voyage sédentaires

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 Sont interdites :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après et notamment les commerces, les bâtiments à vocation d'habitat autres que ceux figurant à l'article Nh2 du présent règlement.

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

2.1 Rappels :

2.1.1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ; toutefois, l'édification des clôtures, habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière en est exemptée

2.1.2 Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

2.1.3 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. (voir Code Forestier).

2.1.4 Les démolitions sont soumises à autorisation (permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

2.2.1 Le changement de destination, la transformation et l'extension mesurée des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² de SHON (surface existante avant travaux comprise).

Les bâtiments d'une surface totale hors œuvre inférieure à 40 m² sont exclus de cette possibilité.

2.2.2 Les abris de jardin ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 10 m², si leur plus grande dimension n'excède pas 4 m, et leur hauteur n'excède pas 3 m.

2.2.3 Les abris d'animaux ne sont admis que si leur superficie n'excède pas 30m²

2.2.4 Les piscines et les constructions annexes liées aux habitations existantes (garages, abris,

buanderies) ne sont admises que si leur superficie n'excède pas 20 m²

2.2.5 L'extension des activités existantes à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2.2.6 Les équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient intégrés dans le paysage

2.2.7 Dans le sous secteur Nhin, outre le respect de l'article Nh1 du présent règlement, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (conformément aux plans et au règlement annexés aux Servitudes d'Utilité Publique).

2.2.8 Dans le sous secteur Nhv sont admis les caravanes, à condition d'être destinées à l'accueil des gens du voyage sédentaires.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 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.

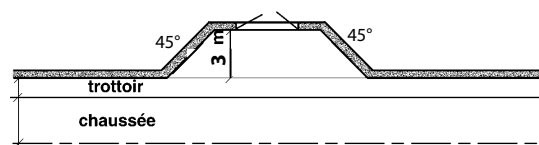
En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les divisions de propriétés bâties doivent avoir un seul accès, groupés avec l'accès existant. Les divisions de propriétés non bâties doivent aboutir à ne créer qu'un seul accès pour l'ensemble des divisions.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

La distance de ce portail à l'alignement doit être au minimum de 3,00 m pour les habitations.

En outre, pour les maisons individuelles le portail devra être disposé dans une échancrure suivant le croquis joint ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5%.

Les nouveaux accès privés seront limités sur la RD 8, la RD 12, la RD 102, la RD 32, la RD 25, la RD 108.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles et les voies existantes doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur dimension, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement éventuel dans la voirie communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagée de telle sorte que les véhicules de ramassages des ordures ménagères puissent faire demi-tour. En cas contraire un local sera aménagé en limite du domaine public.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être traitées et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eau pluviale est interdite.

4.2.2 Eaux pluviale :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur des eaux pluviales existant. Ces eaux pluviales devront être tamponnées avant rejet avec un débit différé à 5 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales seront traitées sur le terrain objet du projet.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées dans le réseau public de traitement des eaux usées.

ARTICLE Nh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement des voies et des emprises publiques.

En outre, les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur les plans de zonage n°11. A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante à modifier ou à créer.

6.2 Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours

6.3 Des implantations différentes pourront être autorisées, à condition de ne pas nuire à la sécurité, dans les cas suivants :

- pour l'implantation de piscines,

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

7.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment (mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel) sans toutefois être inférieure à 4 m.

7.2 Les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, si leur hauteur n'excède pas 3,50 m (mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel)

7.3 La règle générale peut être modifiée pour l'implantation de piscine.

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

Non réglementé

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne doit pas excéder :

- 7 mètres mesuré jusqu'à l'égout et 9 mètres mesuré jusqu'au faîtage de la toiture dans le cas de constructions à usage d'habitation

- 3,5 mètres mesuré jusqu'à l'égout dans le cas de constructions annexes (telles que garages, buanderies...)

- 9 mètres mesuré jusqu'à l'égout dans le cas de toutes autres constructions.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que celles autorisées ci-dessus peuvent être tolérées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, équipements sportifs, etc...).

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Tenue des parcelles :

Les constructions qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les

constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de recul supérieur au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les déblais et les remblais sont limités à 1m 50 par rapport au terrain naturel

11.2 Les constructions principales :

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails des façades est de nature à porter atteinte à l'environnement le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées.

La conception des bâtiments et l'agencement des constructions entre elles doivent être adaptés à la morphologie du terrain naturel.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

Couverture et façade : Les toitures à pans seront de couleur rouge et auront une pente comprise entre 30 et 50 %..

Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et de menuiserie devront être conformes au nuancier consultable en mairie.

Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et les mêmes traitements d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

Clôtures :

Elles seront constituées par des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 m dont 0,90 m pour le mur bahut. Cette hauteur est mesurée par rapport au fond le plus bas.

Des clôtures plus élevées ou pleines peuvent être autorisées :

- soit dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes si elles sont traitées avec les mêmes matériaux ou le même aspect.
- soit sur limites séparatives sans dépasser une hauteur maximum de 2 m mesurée à partir du fond le plus bas.
- soit le long de certaines voies (RD 102, RD 8, RD 12, RD 108) sans dépasser une hauteur de 2m.

Les clôtures construites avec des matériaux destinés à être enduits devront être recouvertes sur les 2 faces.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 70m² de SHON créée.

Des aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfant doivent également être prévues pour les habitations collectives.

12.2 Pour les autres destinations de constructions autorisées :

Le nombre de place de stationnement devra être adapté au projet.

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

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION Nh III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlement

CHAPITRE XXII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nzp

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone déclarée inconstructible.

Elle est composée de l'espace (majoritairement utilisé en jardin) compris entre les remparts du bourg et les boulevards du Poyet, de la Libération et de l'Avenue des Barques correspondant aux anciens fossés.

Elle comprend un sous secteur :

- Nzpin : pour les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Loire ou du Furan. Il s'agit de l'espace bordant le bourg à l'est (Parc du Prieuré).

Aspect réglementaire : ce secteur est couvert par la servitude de ZPPAU (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) dont les contraintes réglementaires sont intégrées aux articles suivants du PLU.

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

ARTICLE Nzp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol mentionnées à l'article 2 du présent règlement sont interdites et notamment le changement de destination des commerces existants sur les linéaires indiqués dans les plans de zonage (cf : pièces n°5 du PLU).

ARTICLE Nzp 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

2.2 Rappels :

2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et avis conforme au même titre que les travaux intervenant sur les constructions.

2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442.8 du Code de l'Urbanisme et doivent faire l'objet d'un avis conforme au même titre que les travaux intervenant sur les constructions.

2.1.3 Les démolitions sont soumises à autorisation. (Permis de démolir).

2.2 Sont admis sous conditions :

2.2.1 Les travaux d'aménagement intérieur et d'entretien des bâtiments existants, sans changement de destination, de volumétrie et de percement des façades.

2.2.2 La reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors œuvre nette après destruction par un sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nzp 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE Nzp 4 - DESSERTE DES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE Nzp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Nzp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Non réglementé

ARTICLE Nzp 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE Nzp 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Nzp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Nzp 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Aspect général :

Les volumes doivent tendre à exprimer la simplicité constructive.

Les mouvements de terrain susceptibles de porter atteinte au caractère du site naturel ou urbain sont interdits.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel. La pente des talus (qui devront être plantés) n'excédera pas 15 %.

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

Les balcons filants sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

L'entrée principale doit se trouver au niveau du sol ou au-dessus dans une hauteur limitée à 1 mètre.

11.2 Toitures :

Les toitures seront à deux pans, leur pente étant comprise entre 30 et 50 %.

Les toitures à un seul versant ne sont autorisées que pour des volumes annexes au bâtiment principal et adossés à celui-ci, ainsi que pour des constructions situées dans les cours et de petites dimensions.

Les toitures à trois pans ou plus pourront être employées pour les traitements d'angles de rues. Les toitures-terrasses ne seront admises que pour des ouvrages implantés dans les cours intérieures.

Les couvertures devront être exécutées :

*soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge, dites "romanes", comprenant chacune une partie plane et une partie semi-cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 cm.

*soit en tuiles creuses rouges, en terre cuite, neuves ou de réemploi, pouvant éventuellement être posées sur des plaques de fibrociment adaptées.

Les ouvertures non intégrées dans la pente de la couverture sont interdites, à savoir chiens assis, jacobines...

L'habillage des forêts, par tout type de coffrage, lambris, panneaux,..., est interdit.

11.3 Façades :

Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent être plus hautes que larges, avec le rapport entre la hauteur et la largeur au moins égal à 1,4 (hauteur divisée par largeur = 1,4). Pour les fenêtres, la hauteur prise en compte pourra comprendre la coudière, pente et rejingot compris.

Les petites baies carrées seront autorisées en attique (étage bas sous comble)

Les menuiseries extérieures, châssis, portes, portails de garage, occultations, doivent être traitées en bois foncé ou peint. Les menuiseries métalliques et les ouvrages de serrurerie seront en métal apparent ou peint.

Les tons de ces ouvrages doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

Toute imitation de matériaux par des artifices est interdite (fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, ...).

Les matériaux n'ayant pas une tenue dans le temps suffisante sont proscrits.

Le ton blanc, les enduits de type "rustique" ou "à la tyrolienne", les enduits au ciment gris sont interdits.

Les enduits et les rejointements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), non tamisé, brossé ou sablé, ou gratté et lavé à l'acide, pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Les revêtements de façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.

11.4 Ouvrages annexes :

Les garages et autres constructions annexes, y compris les murs de clôture, ou de soutènement doivent être traités avec le même soin et les mêmes traitements d'aspect que la ou les constructions principales, notamment en ce qui concerne la couverture et les façades.

11.5 Dispositions complémentaires : Interventions sur l'existant :

Les menuiseries changées ou neuves seront traitées :

- * soit à l'identique, pour celles présentant un caractère archéologique.
- * soit en fenêtres à quatre ou six carreaux du modèle le plus simple, s'accordant avec les proportions des percements, les portes auront un dessin sobre approprié.

Les éventuels garde-corps seront traités avec discrétion, sans pastiche de ferronnerie ancienne. Les occultations extérieures sont proscrites pour les ouvertures qui n'étaient pas destinées à en recevoir originellement (fenêtre à meneaux, ou avec moulures d'encadrement...)

A l'occasion de la réhabilitation ou du ravalement de la façade d'un bâtiment ancien, les éléments d'architecture présentant un caractère archéologique ayant une valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur ; en particulier, les pans de bois originellement apparents, les éléments en pierre de taille tels que linteaux, meneaux, piédroits, éléments de sculpture, corniches en pierre ou en briques, escaliers, cheminées, murs de galets et briques...

Les travaux de réfection de façade doivent préserver le caractère de celle-ci.

11.6 Les clôtures sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées :

- * soit par une haie végétale,
- * soit par un mur plein toute hauteur de 1,50 m au plus, élevé en maçonnerie de pierres apparentes, ou en matériaux à enduire sur les deux faces, et chapeauté par une couverture en pierre ou en tuiles canal.

ARTICLE Nzp 12 -STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE Nzp 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nzp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE : DEFINITIONS

- **Définition du lien avec l'exploitation agricole, de l'exploitation agricole et de l'exploitant agricole :**

* lien avec l'exploitation agricole : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

* définition de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le Département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 5 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ». Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

* définition de l'exploitant agricole : l'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 5 ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

- **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 Autre 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 400m²)
- 4752B Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grande surfaces (400m² 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 meuble
- 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'article 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'article d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
- 4778A Commerce de détail d'optique
- 4778B Commerce de détail de charbons et combustibles
- 4778C Autre commerce de détails 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 Autre commerce 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