

APPROBATION : 30-11-2015

MODIFICATION :

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 : 20-12-2018

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 : 27-01-2020



Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement

Sommaire

Sommaire	3
Dispositions générales	5
CHAPITRE I : Dispositions générales	7
Dispositions applicables aux zones urbaines	24
CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone UA	26
CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone UC _a	33
CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone UC _b	40
CHAPITRE V : Dispositions applicables à la zone UL	45
CHAPITRE VI : Dispositions applicables à la zone UD	48
CHAPITRE VII : Dispositions applicables à la zone UF	52
CHAPITRE VIII : Dispositions applicables à la zone UF _a	56
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	61
CHAPITRE IX : Dispositions applicables à la zone AU	63
CHAPITRE X : Dispositions applicables à la zone AU _a	66
CHAPITRE XI : Dispositions applicables à la zone AU _f	71
CHAPITRE XII : Dispositions applicables à la zone AU _{Lpco}	76
Dispositions applicables aux zones agricoles	79
CHAPITRE XIII : Dispositions applicables à la zone A	80
CHAPITRE XIV : Dispositions applicables à la zone Ah _L	84
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	87
CHAPITRE XV : Dispositions applicables à la zone N	88
Annexe : définitions	92



Dispositions générales

CHAPITRE I : Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement couvre l'ensemble territoire de la commune **d'UNIEUX**.

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

2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2 : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.3.2 : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R 111.4 Refus pour desserte insuffisante.
- R111.14.2 : Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R 111.15 : Directives nationales d'aménagement.
- R 111.21 : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2 Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 111-7 au L 111-11, L 123.5, L123.7, et L313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

a) Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

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

c) Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 123.7).

d) Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L313.2 - alinéa 2).

2.3 Prévalent sur les dispositions du PLU :

- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Les dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 86-1920 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation. Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C. Rhône-Alpes) sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers), prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.
- La loi relative au développement et à la protection de la Montagne (loi 85.30 du 9 janvier 1985).
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.

2.4 Dans le cas où les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme sont différentes de celles d'un lotissement approuvé avant l'opposabilité du PLU aux tiers, ce sont les dispositions du PLU qui s'appliquent si elles sont plus restrictives que celles du lotissement. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

2.5 Tout projet de construction situé en bordure des rivières l'Ondaine, de l'Egotay et de La Triollière devra être transmis pour avis au service hydraulique de la DDT

2.6 Zones inondables

A l'intérieur des zones submersibles définies par les études du contrat de rivière, ainsi que sur les autres parcelles riveraines des ruisseaux, les autorisations d'occupation du sol sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (J.O. du 10 avril 1994) ;
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables (J.O. du 14 juillet 1996).

2.7 Mines

* Contraintes minières : dans le passé, des exploitations minières se sont développées sur le territoire de la commune. Celle-ci fait partie des communes concernées par l'inventaire minier. Dans les secteurs situés à proximité d'éléments miniers recensés sur les cartes tels que zones d'affaissement minier, fouilles d'affleurement de couches ou anciens puits connus, une information plus complète sera donnée aux utilisateurs du sol sous forme de notice qui sera adressée lors de toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

ARTICLE DG 3 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Définition du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le quotient de la surface construite au sol (projection du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus) par la surface du terrain d'assiette.

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

- Constructions soumises à permis de construire article L 421.1 du code de l'urbanisme.
- Utilisations du sol exemptées de permis de construire et soumises à déclaration articles L 422.1, L 422.2, R 422.2 et suivants.
- Clôtures articles L 441.1 à L 441.3 - R 422.4 à R 422.11.
- Installations et travaux divers articles R 442.1 et suivants.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (en application de l'article L113-2 du code de la voirie routière du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25 m de largeur. Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc. sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 65.409 du 28 mai 1965).

ARTICLE DG 6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, les zones U (urbaines), AU (à urbaniser), A (agricoles) et N (naturelles) sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques du règlement.

6.1 Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites «zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- ZONE UA : Cette zone correspond aux parties centrales de la commune dans lesquelles l'habitat est implanté principalement en ordre continu.
Elle comprend 2 sous-secteurs :
 - UAin situé en zone inondable,
 - UAp d'intérêt patrimonial (bourg ancien).
- ZONE UCa : Cette zone correspond aux secteurs d'extension du bourg.
Elle comprend 8 sous-secteurs :
 - UCaa correspondant aux secteurs d'habitat ancien (cité ouvrière)
 - UCaa in correspondant aux secteurs d'habitat ancien (cité ouvrière / secteur du Pertuiset) en zone inondable ;
 - UCab correspondant aux secteurs d'habitat collectif ;
 - UCabin correspondant aux secteurs d'habitat collectif en zone inondable ;
 - UCaap correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (La Fenderie) ;
 - UCaap in correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial en zone inondable ;
 - UCaapco correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (secteur du Pertuiset) en zone de corridor écologique ;
 - UCaapc in correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (secteur du Pertuiset) en zone de corridor écologique et en zone inondable.
- ZONE UCb : Cette zone correspond aux secteurs d'extension du bourg à dominante de bâti récent construit en ordre discontinu (principalement maison individuelle).
Elle comprend 3 sous-secteurs :

- UCbin correspondant aux secteurs situés en zone inondable ;
 - UCbco correspondant aux secteurs en zone de corridor écologique ;
 - UCbcoin correspondant aux secteurs situés en zone inondable et en zone de corridor écologique.
- ZONE UL : Cette zone est réservée à une vocation de loisir.
Elle comprend 1 sous-secteur :
 - ULin situé en zone inondable.
 - ZONE UD : Cette zone correspond aux secteurs en assainissement autonome qu'il n'est pas prévu de raccorder au réseau d'assainissement collectif à court terme.
 - ZONE UF : Cette zone est réservée aux activités industrielles ou artisanales.
Elle comprend 1 sous-secteur :
 - UFin situé en zone inondable.
 - ZONE UFa : Cette zone correspond à une zone d'activité, d'artisanat et de commerces existants.
Elle comprend 1 sous-secteur :
 - UFain situé en zone inondable.

6.2 Les zones à Urbaniser :

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

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

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

- ZONE AU : zone à urbaniser non équipée par les réseaux, urbanisable suite à une révision ou à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

- ZONE AUa : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, insuffisamment équipée par les réseaux et urbanisable selon les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement. Elle comprend un sous-secteur : la zone AUb dont l'urbanisation est différée dans le temps. Elle ne pourra être urbanisée que 5 ans après de la date d'approbation du PLU.
- ZONE AUf : zone à urbaniser à vocation principale d'activité industrielle et artisanale, insuffisamment équipée par les réseaux et urbanisable selon les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement.
- ZONE AULpco : Il s'agit d'une zone de loisir existante, située en site inscrit des gorges de Loire et dans le corridor écologique.

6.3 Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites «zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2^{ème} & de l'article R 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- Aco correspondant à la zone agricole située dans le secteur repéré comme corridor écologique ;
- Ain correspondant à la zone agricole située en zone inondable.
- ZONE AhL : Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité, réservé à des constructions liées à des équipements de loisirs en lien avec l'activité du centre équestre, ainsi qu'aux bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

6.4 Les zones de richesse naturelle à protéger :

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

Elle comprend 6 sous-secteurs :

- Nin correspondant à la zone naturelle située en zone inondable ;
- Nco correspondant à la zone naturelle située dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire ;

- Ncoin correspondant à la zone naturelle située dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire, et située en zone inondable ;
- Npco correspondant à la zone naturelle située dans le site classé des gorges de Loire, et dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire ;
- Npcoin correspondant à la zone naturelle située dans le site classé des gorges de Loire, dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire, et en zone inondable ;
- Npco1 correspondant à la zone naturelle située dans le site classé des gorges de Loire, dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire, et en réserve naturelle régionale.

6.5 Les orientations d'aménagement et de programmation :

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont détaillées dans la pièce n°3a du dossier de PLU. Ce document comporte des recommandations d'aménagement écrites et graphiques.

6.6 Les espaces boisés à conserver ou à créer :

Ils sont repérés selon une trame spécifique sur le plan de zonage (pièce n° 5 du PLU).

6.7 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés avec un quadrillage et un n° sur le plan de zonage (pièce n°5 du PLU), et sont énumérés dans le document n° 6 du PLU.

ARTICLE DG 7 - ADAPTATIONS MINEURES

7.1 Selon l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme :

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

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et

l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2, 14 et 15 du règlement de chaque zone.

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

7.3 Selon l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme dans certains cas.

ARTICLE DG 8 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

8.1 Zones urbaines

La reconstitution de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

8.2 Zones naturelles et agricoles

Selon l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstitution 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 5 ans suivant 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 imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE DG 9 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES (DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES)

Rappel :

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

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie routière.

Les règles ci-après sont applicables aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

9.1 Accès :

9.1.1 Les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent, quelles que soient les conditions réglementaires de circulation et de stationnement en vigueur dans la voie considérée :

- être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé ;
- aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- permettre l'intervention aisée des services de secours, d'incendie et de collecte des ordures ménagères.

9.1.2 Chaque fonds ne disposera, en principe, que d'un seul accès véhicule, sauf nécessité reconnue en raison de considérations fonctionnelles, techniques ou de sécurité, de la nature ou de l'importance du programme.

9.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

9.1.4 Les accès véhicules sont interdits sur les sentiers piétonniers, les pistes cyclables ou cavalières, les voies express et les autoroutes.

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

9.1.6 Les accès devront respecter le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

9.1.7 Les garages et les portails sont conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

9.1.8 Le point de départ des rampes d'accès dont la déclivité est égale ou supérieure à 10 % devra être placé à 3 m de la limite des voies, de la limite qui en tient lieu, ou de la rampe de recul imposée à l'article 6 (prescriptions graphiques).

Dans les zones UF, UFa, A et N et leurs secteurs et sous-secteurs, cette distance est portée à 5 m.

9.1.9 Dans le cas où l'implantation des constructions est concernée par une marge de recul imposée à l'article 6 (prescriptions graphiques), un alignement ou un emplacement réservé, le niveau des accès véhicules sera compatible avec le niveau de la voie existante ou à modifier.

9.1.10 Les aires de livraison des activités de plus de 500 m² de Surface de Plancher et des commerces de plus de 500² de surface de vente seront aménagées en dehors de la voie publique.

9.1.11 Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales énumérées dans le tableau ci-dessous, en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R 110-2 du Code de la Route.

Ne sont pas concernées par les marges de recul : les extensions limitées des bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

TABLEAU DES MARGES DE REcul INDIQUEES PAR LE CG 42 ET INDIQUEES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Catégorie	Marges de recul minimum pour les nouvelles constructions par rapport à l'axe	
	Habitations	Autres constructions
RD 25	25 m	20 m
RD 3	35 m	25 m
RD 25-2	-	-

9.1.12 Les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent, quelles que soient les conditions réglementaires de circulation et de stationnement en vigueur dans la voie considérée permettre l'intervention aisée des services de secours, d'incendie et de collecte des ordures ménagères en marche avant.

9.2 Voiries :

9.2.1 Les voies auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de protection civile. Elles devront également être adaptées aux véhicules de ramassage des ordures ménagères.

9.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

9.2.4 Les voies de desserte devront en priorité être maillées et déboucher sur les voies ou ébauches de voies existantes.

9.2.5 Les voies à forte pente devront être proscrites et la desserte devra se faire au plus près des courbes de niveau.

ARTICLE DG 10 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES)

10.1 Eau potable :

10.1.1 Toute construction (d'habitation ou d'activité) ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.1.2 En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation de la construction à partir d'eau de source peut être autorisée sous réserve que l'eau soit conforme aux prescriptions et aux règles sanitaires départementales après avis de l'autorité compétente.

10.2 Assainissement : Pour toute construction nouvelle, ou en cas de travaux affectant les réseaux d'assainissement pour les constructions existantes, les réseaux seront obligatoirement de type séparatif, et ceci quelle que soit la nature du réseau communal existant (unitaire ou séparatif). Les raccordements seront conformes aux prescriptions du règlement de Service « Eau et Assainissement ».

10.2.1 Eaux usées :

10.2.1.1 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

10.2.1.2 Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

10.2.1.3 Dans le cas d'un réseau public d'assainissement séparatif, le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.

10.2.1.4 L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente.

10.2.1.5 Lorsque l'extension ou l'aménagement d'une construction existante non raccordée au réseau d'assainissement collectif nécessite une adaptation de l'installation d'assainissement non collectif, la réalisation préalable d'une étude pédologique de la parcelle est fortement recommandée afin de déterminer la filière d'assainissement la plus appropriée. Le choix et le dimensionnement de la filière doivent être faits au cas par cas, de façon à être adaptés au projet et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans tous les cas, les eaux et matières usées doivent être traitées conformément aux prescriptions des textes réglementaires relatifs aux fosses septiques et aux appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments divers, et évacuées conformément aux prescriptions des textes précités après avis de l'autorité compétente.

10.2.2 Eaux pluviales :

10.2.2.1 Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales (« unitaire » ou « eaux pluviales strictes ») existe :

- l'écoulement des eaux pluviales des surfaces revêtues devra être organisé de manière à ce que ces dernières soient recueillies et déversées dans ce réseau dans les conditions définies au paragraphe 10.2.2.4.
- Toute construction ou aménagement doit être raccordé à ce réseau.

10.2.2.2 En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales (« unitaire » ou « eaux pluviales strictes »), l'écoulement des eaux pluviales des surfaces revêtues devra être organisé de manière à ce que ces dernières soient dispersées avant leur arrivée sur le domaine public.

10.2.2.3 Dans le cas d'un réseau séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

10.2.2.4 Lors de la création ou de la modification de surface imperméabilisée (parking, voirie, extension d'une construction existante, démolition/reconstruction...), le constructeur sera tenu de réaliser un dispositif permettant de réduire les débits instantanés déversés au réseau (bassin de retenue, chaussées réservoirs, noues, etc.).

Ce dispositif de gestion des eaux pluviales sera dimensionné conformément aux dispositions figurants dans le zonage d'eau pluvial figurant en annexe du dossier.

Tous les types de dispositif sont autorisés sauf les puits d'infiltration, les sols étant généralement inaptes à cette technique (sauf si une étude géotechnique prouve le contraire).

Pour limiter les débits de fuite d'eaux pluviales, il est recommandé la mise en place de volumes de stockage sur la parcelle, en amont de l'exutoire.

Pour les permis d'aménager et les permis groupés, les bassins à ciel ouvert ne sont pas autorisés. Il est imposé un dispositif commun à l'ensemble de la surface à aménager (parties privatives + parties communes) situé en partie commune. Les rétentions individuelles à la parcelle dans les lotissements pavillonnaires sont conseillées mais ne rentre pas en compte dans le calcul de débit de fuite.

Sont concernés par ce qui précède :

- toutes les opérations dont la surface du tènement est supérieure à 1 000 m² ou dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m² et ayant pour effet d'augmenter la surface imperméabilisée existante de plus de 20 %, voirie et parking compris.
- Tous les cas de reconversion – réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m². La surface imperméabilisée considérée est celle de l'opération globale.
- Tous les parkings de plus de 10 emplacements.

10.3 Autres réseaux :

Les lignes de branchements privés (électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.) devront être enterrées.

10.3.1 Télévision et vidéocommunication (câble) :

Rappel : la procédure d'installation d'antenne parabolique est régie par l'article R 421.1 du Code de l'Urbanisme.

L'antenne collective est obligatoire.

10.3.2 Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

L'infrastructure du réseau téléphonique est à la charge du constructeur ainsi que les pré-câblages des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés. Les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement au réseau existant. Ces ouvrages devront être en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire (cf. article L 332.15 du Code de l'urbanisme, décret du 12 juin 1973 et arrêtés du 22 juin 1973 et 3 mai 1983).

ARTICLE DG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES)

11.1 Généralités :

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

11.2 Tenue des parcelles :

- Les constructions quelle qu'en soit leur 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 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 mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur du déblai ou du remblai, constituant le sol fini, ne doit pas excéder 1 m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel. Pour des terrains dont la pente générale excède 15%, la hauteur des déblais en amont des bâtiments n'est pas réglementée.
- En ce qui concerne les autres types de bâtiments, et lorsqu'il y a nécessité de création d'une plateforme, support de leur assiette, celle-ci devra être orientée de façon à prendre en compte au mieux, la topographie des lieux et à minorer ainsi les terrassements. Pour des terrains dont

la pente est supérieure à 15 %, la hauteur des déblais en amont sera supérieure à celle des remblais en aval.

11.3 Constructions neuves :

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris des piscines et vérandas) seront en harmonie avec paysage naturel ou bâti existant.

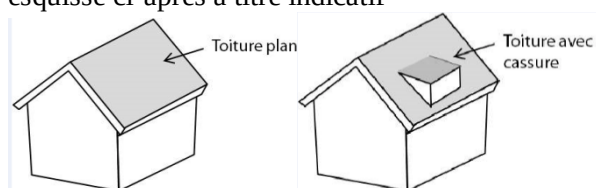
Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des couleurs,
- harmonie des volumes,
- intégration dans le site.

11.3.1 Toitures :

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe.

Les pans de toiture devront être plans (sans cassure), seules les tropéziennes sont autorisées : cf. esquisse ci-après à titre indicatif



La pente des toitures sera comprise entre 20 et 40%.

Les tuiles devront être de couleur rouge, et devront respecter la palette de couleur établie par le SMAGL et consultable auprès du syndicat ou en mairie.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments de liaison entre 2 volumes, à condition de présenter des dimensions inférieures à 4 m,
- lorsqu'il s'agit de terrasses accessibles et aménagées,
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées,
- lorsqu'elles s'intègrent dans une cohérence architecturale.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) et les éoliennes devront être intégrés aux bâtiments sur lesquels ils sont implantés.

Ils seront installés de préférence en toiture plutôt qu'en façade.

La couverture des bâtiments annexes pourra être réalisée dans d'autres matériaux que celle des bâtiments principaux à condition qu'elle soit réalisée dans la même tonalité de couleur que la toiture du bâtiment principal.

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

Cas des bâtiments agricoles et industriels

Ils devront être conformes aux prescriptions édictées par le SMAGL.

Les bâtiments type tunnel sont autorisés :

- d'une manière générale les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25% et 45% dans le sens convexe sauf dans le cas de tunnel
- des pentes inférieures à 15% sont autorisées sur de grandes surfaces (supérieures à 500 m²), dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

11.3.2 Façades :

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être, tels les bétons grossiers, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres etc. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Dans les zones d'intérêt patrimonial repérées avec un indice «p» (UAp, UCaap, UCaapco, UCaapcoin, UCaapin, AULpco, Np, Npco, Npcoin, Npco1, Npco1in), les tuiles devront être de couleur rouge, et devront respecter la palette de couleur établie par le SMAGL et consultable auprès du syndicat ou en mairie.

11.3.3 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,8 m.

Conformément au code civil, elles seront constituées :

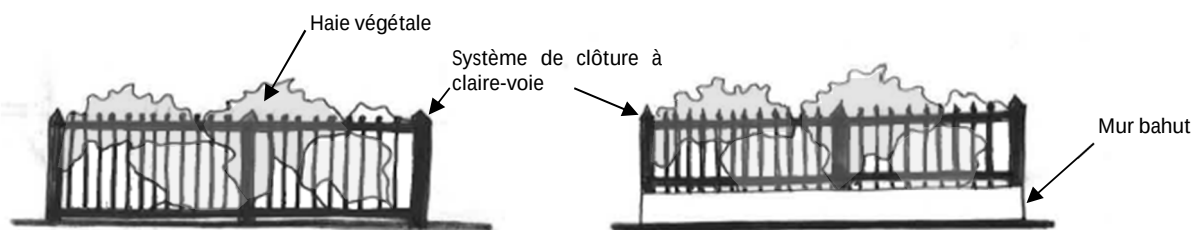
- soit d'une haie végétale constituée de préférence d'essences locales variées comprenant des arbustes à feuilles caduques (voir la liste d'essences locales recommandées par le SMAGL en annexe du présent règlement),
- soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal, PVC ou autre matériau doublé ou non d'une haie végétale (cf. croquis ci-dessous à titre indicatif),
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que la façade principale de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou autre matériau d'une hauteur maximum de 1,2 mètres, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale (cf. croquis ci-dessous à titre indicatif).

Cette hauteur maximum de 1,8 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

- Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Quoi qu'il en soit leur hauteur maximum sera limitée à 1,8 m.
- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture.

Dans les zones de corridors écologiques, repérées par un indice « co » dans le plan de zonage (UCAapco, UCAapcoin, UCbcoin, UCbco, AULpco, Aco, Nco, Npco, Npcoin, Npco1, Npco1in), les clôtures seront constituées :

- soit par une haie végétale réalisée de préférence d'essences locales variées comprenant des arbustes à feuilles caduques (voir la liste d'essences locales recommandées par le SMAGL en annexe du présent règlement),
- soit d'un système à claire-voie léger réalisé de préférence en bois ou en métal, doublé d'une haie végétale, permettant le passage et la protection des petits animaux (hérissons, grenouilles...).



Les antennes paraboliques seront admises dans les cas suivants :

- pose favorisée en toiture et en arrière-cour, de manière à être les moins visibles de l'espace public,
- couleur de ton neutre en harmonie avec la couleur de toiture existante, le blanc étant exclu,
- les câbles d'antenne devront être installés à l'intérieur des bâtiments.

11.3.5 Autres éléments techniques :

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation. Il sera aménagé hors du domaine public, et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

11.4 Restaurations, extensions, surélévations ou modifications des bâtiments repérés au titre de l'article L -123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme ou situés dans les zones UAp, UCAapco, UCAapcoin, AULpco dans le plan de zonage :

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux.
- En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, ouvertures, ou tous autres éléments caractéristiques repérés dans les fiches réalisées dans l'étude patrimoine et figurants en annexes du rapport de présentation...).
- Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
- Il est recommandé, pour les bâtiments anciens de construction saine, de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage d'origine, d'utiliser, si possible les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin.
- Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particulier. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.

- 
- Les jambages et linteaux devront être en harmonie avec les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme initiale.

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone UA

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat ancien du bourg.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- UAp correspondant au bourg ancien d'intérêt patrimonial,
- UAin correspondant au bourg situé en zone inondable.

Elle est affectée aux habitations (et/ou) commerces et équipements publics ainsi qu'aux installations classées existantes et à celles qui sont nécessaires à la vie urbaine (garage de véhicules, chaufferie, blanchisserie, pressing, clinique, école ayant des ateliers, etc.).

L'habitat est le caractère dominant de cette zone, et les bâtiments y sont construits en ordre continu.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- dans le secteur UAp, le changement de destination des commerces existants sur les linéaires indiqués sur les plans de zonage (cf. plan de zonage pièce n°5 du PLU).

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

Sont admis sous conditions :

En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit,

- les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la RD3 et de la RD25 classées en voie de type 2 sont soumises à des 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 ;

- les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc.) ;
- les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients ;
- les entrepôts commerciaux liés à des activités commerciales contiguës ;
- en zones UA et UAin, les constructions admises par le présent règlement devront respecter, les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du dossier de PLU) ;
- en zone UAin toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique.
- en zone UAp, la démolition des bâtiments est soumise à autorisation (permis de démolir).

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

3.2 Voiries :

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

4.2 Assainissement :

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

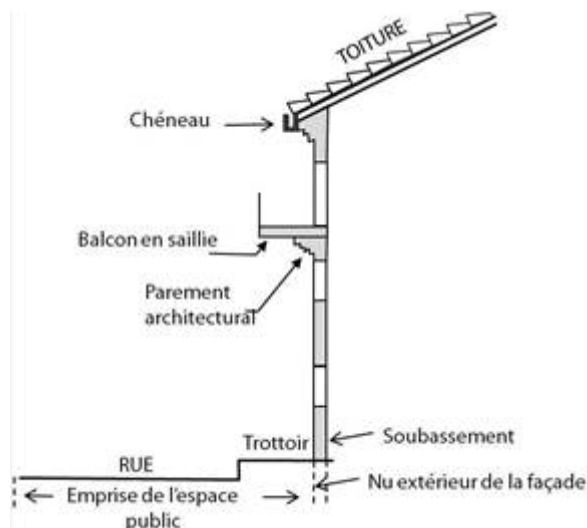
Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

6.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées comportant déjà des constructions à l'alignement, dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
- soit être implantées en recul sans excéder 5 mètres par rapport à l'alignement à condition de traiter l'espace libre ainsi créé par des éléments architecturaux tels que porche, mur etc. Cet espace de retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier de type jardin, cours fermée, stationnement...

- Les saillies sur l'espace public existant, modifié ou à créer sont admises dans les conditions suivantes (cf. esquisse ci-après) :

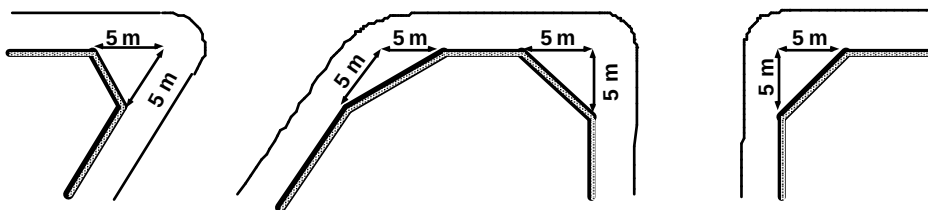


- . surplomb d'une hauteur minimum de 4 m au-dessus d'un trottoir, et 4,5 m au-dessus du niveau de la chaussée dans le cas de rues dépourvues de trottoirs,
- . saillies de balcons et bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade extérieure :
 - 0,20 m sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 m,
 - 0,50 m sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 m,
 - 0,80 m sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 m.

Les annexes inférieures à 20 m² ne sont pas concernées par cet article.

6.2 Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 m.



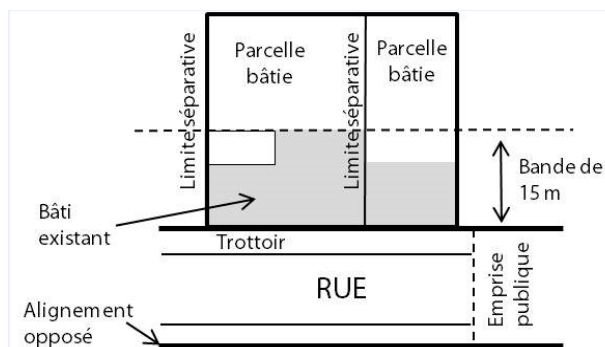
Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles :

- a) lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- b) lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement.
- c) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.

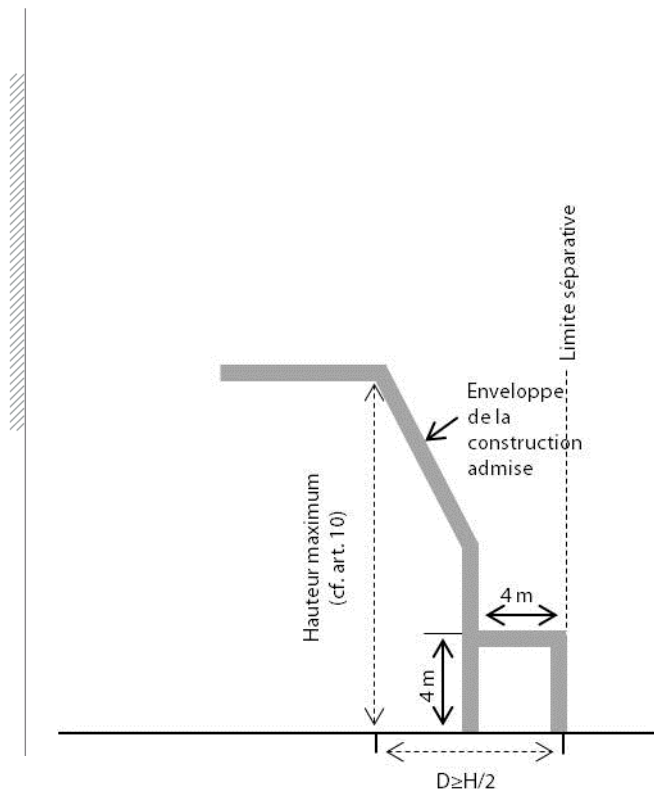
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement des voies, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre (cf. croquis explicatif ci-dessous) :



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

- a) Soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction dont la hauteur totale n'excède pas 4 m ;
 - s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant, et de ne pas excéder 4 m de hauteur au-delà de la partie jointive.
- b) Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur des constructions sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m.



c) les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

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

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessus, ne peuvent être construits que des réservoirs, des cages d'ascenseurs et d'escaliers, des lucarnes et des souches de cheminée, dont le volume est limité sauf pour les souches de cheminée, par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 30° (66 %) au-dessus du plan horizontal.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum:

Dans le secteur UA, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres et 9 mètres dans le secteur UAp.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

– Dispositions diverses :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut dépasser 10 m de longueur, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme expliquée ci-dessus.

10.3 Hauteur relative :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points + 3m ($H = L + 3m$).

– Dispositions diverses : devant le débouché d'une voie, la hauteur maximum autorisée est calculée en fonction d'un alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de cette voie.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement neuf créé.

1 place de stationnement en cas de réhabilitation.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

12.2 Pour les constructions à usage de bureau : Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre de l'immeuble.

12.3 Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.4 Pour les établissements d'enseignement :

- a) pour les établissements du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
 - b) pour les établissements du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe.
- Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

12.5 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 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser préalablement lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.
- c) les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE UA 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone UCa

Caractère de la zone UCa

La zone UCa correspond aux secteurs d'extension du bourg, soit sous la forme d'habitat ancien type cité ouvrière (UCaa), soit sous la forme d'habitat collectif récent (UCab).

Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements, des commerces et des activités non nuisantes.

Elle comprend 8 sous-secteurs :

- UCaa correspondant aux secteurs d'habitat ancien (cité ouvrière)
- UCaa'in correspondant aux secteurs d'habitat ancien (cité ouvrière / secteur du Pertuiset) en zone inondable ;
- UCab correspondant aux secteurs d'habitat collectif ;
- UCabin correspondant aux secteurs d'habitat collectif en zone inondable ;
- UCaap correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (La Fenderie) ;
- UCaapin correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial en zone inondable ;
- UCaapco correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (secteur du Pertuiset) en zone de corridor écologique ;
- UCaapcoin correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (secteur du Pertuiset) en zone de corridor écologique et en zone inondable ;

ARTICLE UCa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- les nouvelles constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sont admis sous conditions :

- En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la RD3 et RD 25, classées en voie de type 2, sont soumises à des 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.
- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc.).
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'alinéa précédent, et les équipements collectifs quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs y compris.
- En zones UCab, UCaaain, UCaapin, les constructions admises par le présent règlement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du dossier de PLU).
- En zones UCaaain, UCabin, UCaapin, UCaapcoin, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique.
- En zones UCaapco et UCaapcoin, UCaapin, UCaap la démolition des bâtiments est soumise à autorisation (permis de démolir).

ARTICLE UCa 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE UCa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE UC_a 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

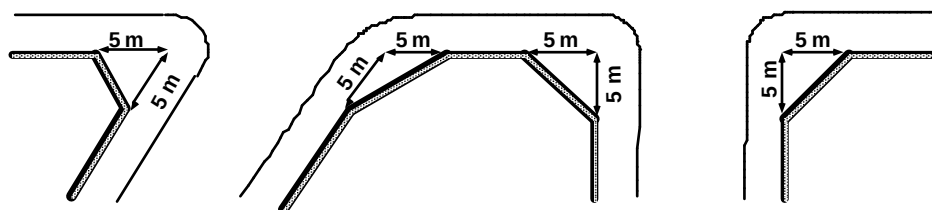
Non réglementé.

ARTICLE UC_a 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions, aménagement et extension de l'existant mis à part, doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum et de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Lorsque le terrain est en pente, ce recul pourra être inférieur à 3 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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



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

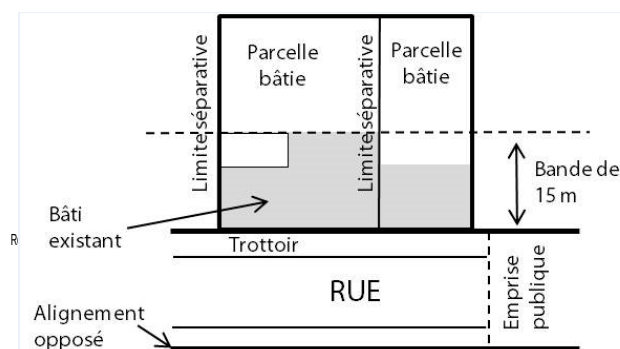
Les annexes inférieures à 20 m², ainsi que les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

Les piscines devront être implantées en recul minimum de 3 m.

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

7.1 en UC_{aa}, à partir de l'alignement des voies et sur une profondeur correspondant au bâti existant en bordure de ces voies, les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre devant être de 4 m minimum.



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

7.2.1 en UCaa :

a) Soit le long des limites séparative :

- s'il s'agit d'une construction dont la hauteur sur limite n'excède pas 4 m
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant, et de ne pas excéder 4 m de hauteur au-delà de la partie jointive.

b) Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur des constructions sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m

c) les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

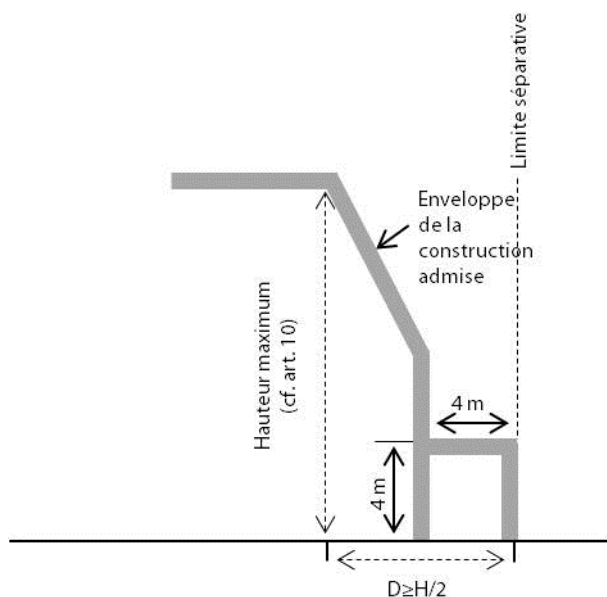
7.2.2 en UCab :

a) Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.

b) Soit le long des limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 4 m sur limite ;
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive avec le bâtiment existant, et de ne pas excéder 4 m de hauteur au-delà de la partie jointive ;
- à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

c) les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.



7.2.3 Les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UCa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non règlementé.

ARTICLE UCa 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UCa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

Au-dessus des hauteurs maxima autorisées, ne peuvent être construits que des réservoirs, des cages d'ascenseurs et d'escaliers, des lucarnes et des souches de cheminée, dont le volume est limité sauf pour les souches de cheminée, par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 30° au-dessus du plan horizontal.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

Dans la zone UCaa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

Dans la zone UCab, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

– Dispositions diverses :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut dépasser 10 m de longueur, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme expliqué ci-dessus.

– Autres dispositions diverses :

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de cette voie.

– Contraintes techniques dues au PPRNI :

En zone UCaa, lorsque les contraintes liées au PPRNI l'imposent, la hauteur maximale des constructions pourra être supérieure à 12m mais sans jamais excéder 14m.

ARTICLE UCa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UCa 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement neuf créé.

1 place de stationnement en cas de réhabilitation.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

12.2 Pour les constructions à usage de bureau

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

12.3 Pour les hôtels et restaurants

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

12.4 Pour les établissements d'enseignement

- a) pour les établissements du 1er degré : 1 place de stationnement par classe.
 - b) pour les établissements du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe.
- Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

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 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser préalablement lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

ARTICLE UCa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 150 m² de terrain à partir de 400 m² de terrain ;
- c) les aires de stationnement doivent être plantées.

ARTICLE UCa 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UCa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone UCb

Caractère de la zone UCb

La zone UCb est constituée de quartiers d'habitations récents, qui constituent les extensions du bourg ou des faubourgs.

Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements, et des activités non nuisantes.

Elle comprend 3 sous-secteurs :

- UCbin correspondant aux secteurs situés en zone inondable ;
- UCbco correspondant aux secteurs en zone de corridor écologique ;
- UCbcoin correspondant aux secteurs situés en zone inondable et en zone de corridor écologique.

ARTICLE UCb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- les nouvelles constructions à usage de commerce ;
- les constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sont admis sous conditions :

- En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la RD3 et la RD25 classées en voie de type 2 sont soumises à des 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.
- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc.).
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs y compris.
- En zones UCb et UCbin, les constructions admises par le présent règlement, devront respecter les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du dossier de PLU).
- En zone UCbin et UCbcoin, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique.

ARTICLE UCb 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE UCb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE UCb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

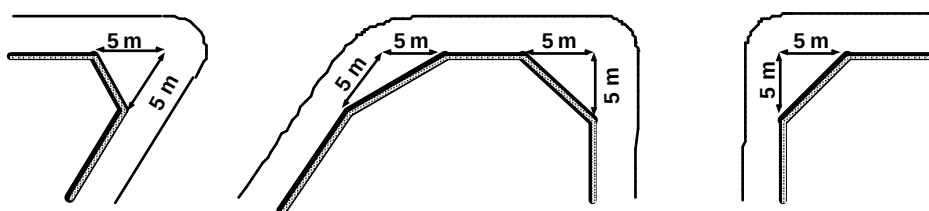
Non réglementé.

ARTICLE UCb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions, aménagement et extension de l'existant mis à part, doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum et de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Lorsque le terrain est en pente, ce recul pourra être inférieur à 3 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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



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

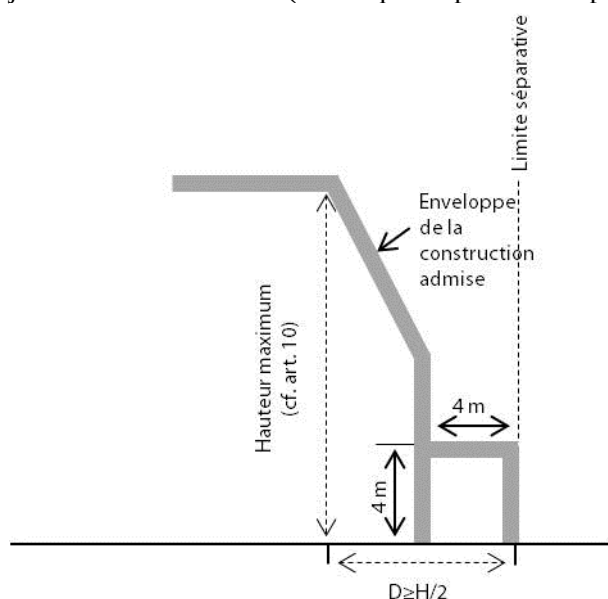
Les annexes inférieures à 20 m², ainsi que les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

Les piscines devront être implantées en recul minimum de 3 m.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

a) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m (cf. croquis explicatif ci-après).



b) soit le long des limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 4 m sur limite ;
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive avec le bâtiment existant, et de ne pas excéder 4 m de hauteur au-delà de la partie jointive ;
- à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

c) les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

7.2 Les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UCb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non règlementé.

ARTICLE UCb 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,5.

ARTICLE UCb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

Dans la zone UCb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

- Dispositions diverses :

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut dépasser 10 m de longueur, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme expliqué ci-dessus.

ARTICLE UCb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UCb 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement neuf créé.

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 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser préalablement lesdites places.

ARTICLE UCb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 150 m² de terrain à partir de 400 m² de terrain ;
- c) les aires de stationnement doivent être plantées ;
- d) toute opération de plus de 5 lots devra comporter un espace vert aménagé

ARTICLE UCb 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UCb 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V : Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone UL :

Il s'agit d'une zone équipée par les réseaux et réservée aux équipements de loisirs, ainsi qu'aux bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

Elle comprend 1 sous-secteur :

- ULin correspondant à la zone de loisir en zone inondable.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage industrielles ;
- les constructions à usage d'entrepôt industrielles ou commerciales ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations classées ;
- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UL2.

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

Sont admis sous conditions :

- Toute construction d'équipement d'intérêt collectif et de loisir et les bâtiments liés à leur fonctionnement, à condition qu'il soit intégré dans le site.
- Les affouillements et les exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés.
- En zones ULin, les constructions admises par le présent règlement, devront respecter les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du dossier de PLU).
- En zone ULin, toute construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées en recul 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

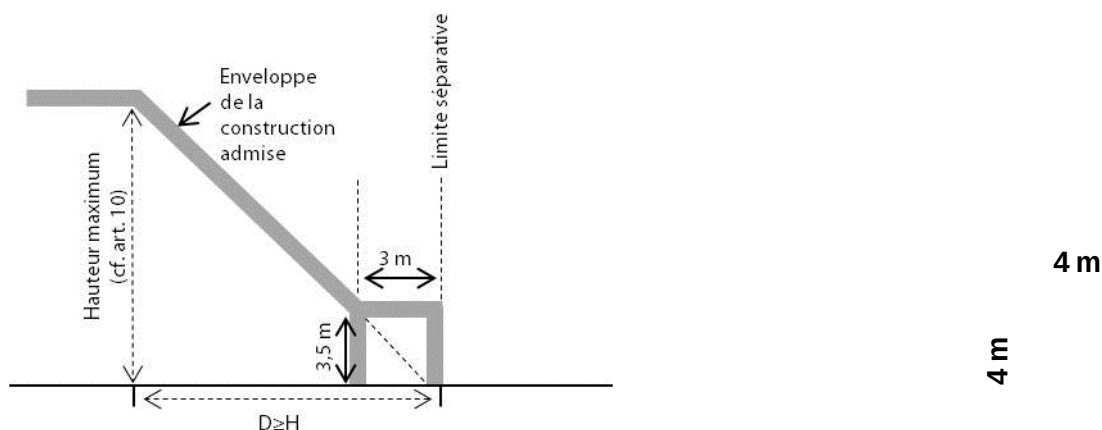
Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existants.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 4 m.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur est inférieure à 4 m sur la limite,
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive et 4 m au-delà.



Les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres.

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 les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc.).

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- a) les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- b) les espaces non bâtis doivent être plantés,
- c) des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 M² de terrain,
- d) des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et travaux divers.
- e) une surface correspondant à 10% de la surface de l'opération devra être végétalisée.

ARTICLE UL14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI : Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone UD

Il s'agit de zone naturelle non protégée à dominante d'habitat diffus et de hameaux à conserver ou à conforter. Cette zone est desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- les nouvelles constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage industriel ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

2.1 Rappels :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les bois situés dans les espaces boisés classés, sauf dans les cas énumérés à l'article L 341-2 et L 342-1 du Code Forestier.

L'arrêté préfectoral DT 12-48 du 8/12/2012 dispense de déclaration les coupes d'arbres dans les espaces boisés classés.

2.2 Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que les équipements existants soient suffisants (notamment du point de vue de l'assainissement) et qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité.
- Les constructions admises par le présent règlement, à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du dossier de PLU).

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

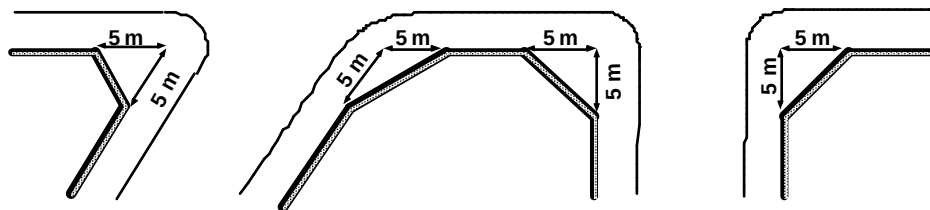
Pour être constructible, tout terrain devra être adaptée au système d'assainissement recommandé par le service instructeur en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées en recul, de 5 mètres maximum, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Lorsque le terrain est en pente, ce recul pourra être inférieur à 5 m.

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



A défaut de projet d'alignement, le recul imposé aux constructions sera de 9 m par rapport à l'axe de la voie existante.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

-
- Diagram illustrating the roof profile and the admitted construction envelope (Enveloppe de la construction admise) relative to the separative limit (Limite séparative). The diagram shows a roof slope with a maximum height (Hauteur maximum) and a horizontal distance (D > H) between the roof edge and the limit. The roof slope is labeled with a width of 4 m. The vertical distance from the ground to the roof edge is labeled 4 m.

- ## ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Règlement Unieux\20-12-2018

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain. Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,35 et de 0,5 lorsque la parcelle est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UD 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 15- LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VII : Dispositions applicables à la zone UF

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux établissements industriels, aux dépôts, aux installations publiques ou privées.

Elle comprend 1 sous-secteur :

- UFin s'agissant de la zone industrielle située en zone inondable.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations classées non mentionnées à l'article UF2 ;
- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UF2.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.
- L'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve que la surface de planchers ainsi créée ne dépasse pas avec la surface existante 240 m² hors œuvre nette et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire. Les bâtiments d'une surface hors œuvre brute inférieure à 35 m² sont exclus de cette possibilité.
- Les constructions annexes liées aux habitations existantes à condition que leur surface ne puisse excéder 35 m².
- En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la RD3, classée en voie de type 2, sont soumises à des 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.
- Les installations classées, de même que leurs extensions, à condition qu'elles soient pourvues d'installations éliminant les nuisances causées aux quartiers d'habitation.
 - Les constructions admises par le présent règlement, à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du dossier de PLU).
 - En zone UFin, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique.

ARTICLE UF 3 - ACCES - VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des reculs de 5 m minimum peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

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 ou permettre leur aménagement ultérieur.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans que cette distance soit inférieure à 5 m.

Toutefois, si les constructions ne jouxtent pas un secteur d'habitation, des implantations sur limites sont possibles si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et dans ce cas, les services de la protection civile devront être consultés. Les annexes (garages...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain, doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur maximum : non réglementé.

10.2 Hauteur relative : la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

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

- 11 l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 4 emplois avec au minimum une place par activité ;
- 12 l'aménagement de surfaces de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS,

- Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues en espaces verts.
- Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.

ARTICLE UF 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE VIII : Dispositions applicables à la zone UFa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'activité, d'artisanat et de commerces existants.

Elle comprend 1 sous-secteur :

- UFain situé en zone inondable.

ARTICLE UFa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage de commerce sauf celles mentionnées à l'article UFa2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations classées non mentionnées à l'article UFa2 ;
- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UFa2.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone. Lorsque la superficie des bâtiments destinés à l'activité sera inférieure à 5 fois la surface de l'habitation, cette dernière devra être incorporée dans l'ensemble de la construction.

En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la RD3, classée en voie de type 2, sont soumises à des 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.

Les bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants relevant de tout établissement d'enseignement, de santé de soins, d'action sociale, de loisirs et de sport ainsi que les hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique sont soumis aux dispositions du décret n° 95-20 du 9 janvier 1995.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que la surface de planchers ainsi créée ne dépasse pas avec la surface existante 200 m² de surface de plancher, et sans que cela ne puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire. Les bâtiments d'une surface inférieure à 45m² sont exclus de cette possibilité.
- Les constructions annexes liées aux habitations existantes à condition que leur surface ne puisse excéder 40 m².
- Les installations les plus nuisantes sont admises à condition que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.
- Les constructions à usage commerciale dans la limite de 150 m² de surface de vente.
- Les constructions admises par le présent règlement, à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).
- En zone UFain, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique.

ARTICLE UFa 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE UFa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

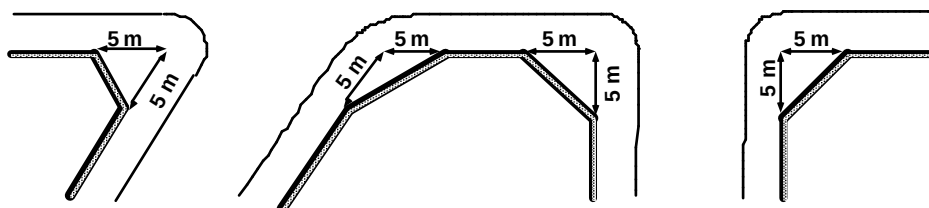
ARTICLE UFa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UFa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies où ce recul est indiqué au plan n°3.

A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante (le tracé précis sera donné dans chaque cas par les services municipaux). Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



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

ARTICLE UFa 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 5 m, ou sur limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque le bâtiment ne jouxte pas une zone d'habitation. Dans ce dernier cas, les services de la protection civile devront être consultés.

Les annexes (garages...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

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

Non règlementé.

ARTICLE UFa 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UFa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

10.3 Hauteur relative :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UFa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE UFa 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 de bureaux : Une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

12.2 Pour les établissements industriels :

Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

12.3 Pour les salles de spectacles et de réunions :

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

12.4 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 (par le chemin piéton le plus direct), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UFa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues en espaces verts.
- Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.

ARTICLE UFa 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UFa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE IX : Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone AU

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 soit d'une révision ou d'une modification du Plan Local d'urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Cette zone ne peut être urbanisée qu'à l'occasion d'une révision ou d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Sont admis sous conditions :

- L'extension limitée des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés), est admis dans la limite de 200 m² de surface de plancher finale après travaux.
Les bâtiments d'une surface inférieure à 40m² sont exclus de cette possibilité.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Non réglementé

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur totale des constructions autres que les annexes ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garage, buanderies, etc. ne peut excéder 4 mètres.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE X : Dispositions applicables à la zone AUa

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone doit être établie avant toute utilisation de la zone.

Elle comprend 1 sous-secteur :

- AUb correspondant à une à urbaniser dont l'urbanisation est différée dans le temps. Elle ne pourra être urbanisée que 5 ans après le date d'approbation du PLU.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- dans la zone AUb, toute nouvelle construction pendant une période de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Au terme de cette période, ce sont les dispositions de la zone AUa qui s'appliqueront dans cette zone.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - . d'être réalisé dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement de la totalité de la zone sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires (à la charge de l'opérateur, jusqu'au raccordement avec les voies et réseaux publics).
 - . de respecter les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).

Lorsque, à la fin des opérations, la superficie restante ne permet pas la réalisation d'une opération d'ensemble, la construction de maisons individuelles isolées pourra être admise dans le respect des règles générales applicables à la zone, et des orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).

- Les équipements collectifs à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

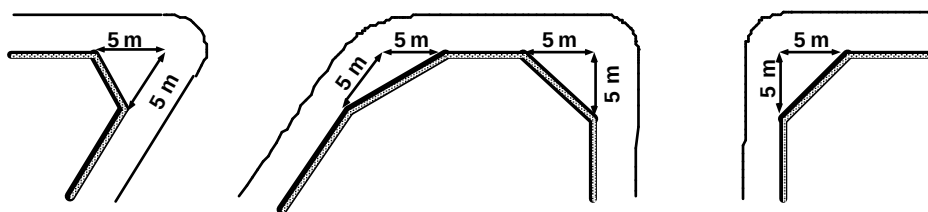
Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions, aménagement et extension de l'existant mis à part, doivent être édifiées en recul de 3 mètres minimum et de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Lorsque le terrain est en pente, ce recul pourra être inférieur à 3 m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes pourront être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé.

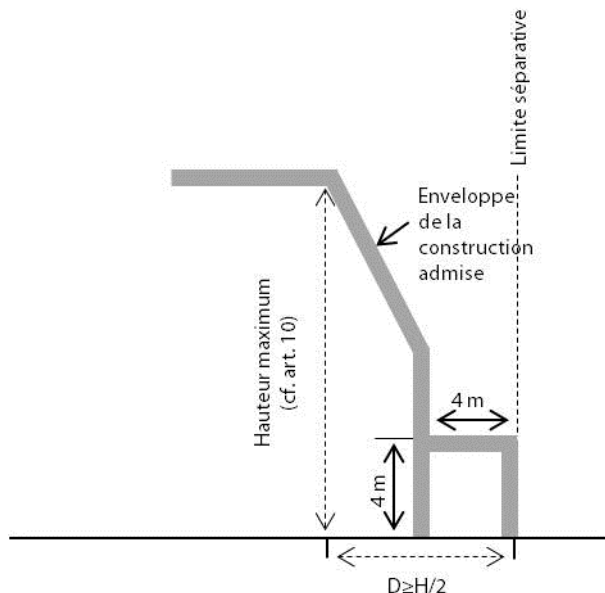


Les piscines devront être implantées en recul minimum de 3 m.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- a) soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres (cf. croquis explicatif ci-après)



- b) soit le long des limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 4 mètres sur limite ;
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur de celui-ci dans la partie jointive, et de ne pas excéder 4 mètres de hauteur au-delà de la partie jointive ;
- à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

c) Les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

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

Non règlementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, ... ne peut dépasser 4 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations. Au-delà de 400 m² de terrain, il sera imposé un arbre pour 150 m² de terrain.
- c) les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AUa 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



CHAPITRE XI : Dispositions applicables à la zone AUf

Caractère de la zone AUf

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée à dominante d'activités artisanales ou industrielles.

ARTICLE AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage de commerce;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations classées non mentionnées à l'article AUf2 ;
- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article AUf2.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions admises à l'article AUf1 devront être réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement de la totalité de la zone, et à condition de la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires à la charge de l'opérateur jusqu'au raccordement avec les voies et réseaux publics existants.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone. Lorsque la superficie des bâtiments destinés à l'activité sera inférieure à 5 fois la surface de l'habitation, cette dernière devra être incorporée dans l'ensemble de la construction.

En application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, les constructions d'habitation situées à moins de 200 m de part et d'autre de la plate-forme de la RD3, classée en voie de type 2, sont soumises à des 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.

Les bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants relevant de tout établissement d'enseignement, de santé de soins, d'action sociale, de loisirs et de sport ainsi que les hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique sont soumis aux dispositions du décret n° 95-20 du 9 janvier 1995.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que la surface de planchers ainsi créée ne dépasse pas avec la surface existante 200 m² de surface de plancher, et sans que cela ne puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire. Les bâtiments d'une surface inférieure à 45m² sont exclus de cette possibilité.
- Les constructions annexes liées aux habitations existantes à condition que leur surface ne puisse excéder 40 m².
- Les installations les plus nuisantes sont admises à condition que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.
- Les constructions admises par le présent règlement, à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).

ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

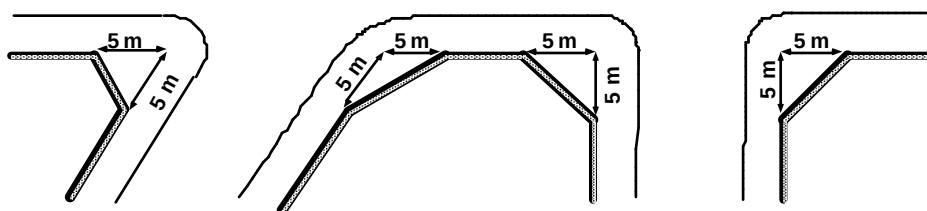
ARTICLE AUF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies où ce recul est indiqué au plan n°3.

A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante (le tracé précis sera donné dans chaque cas par les services municipaux). Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



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

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 5 m, ou sur limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque le bâtiment ne jouxte pas une zone d'habitation. Dans ce dernier cas, les services de la protection civile devront être consultés.

Les annexes (garages...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

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

Non règlementé.

ARTICLE AUf 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

10.3 Hauteur relative :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE AUf 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE AUF 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 de bureaux : Une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

12.2 Pour les établissements industriels : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

12.3 Pour les salles de spectacles et de réunions : Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

12.4 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 (par le chemin piéton le plus direct), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- b) les espaces non bâtis doivent être plantés ;
- c) des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 M² de terrain ;
- d) des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et travaux divers.
- e) une surface correspondant à 10% de la surface de l'opération devra être végétalisée.

ARTICLE AUF 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUF 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE XII : Dispositions applicables à la zone AULpco

Caractère de la zone AULpco :

Il s'agit d'une zone de loisir existante, située en site inscrit des gorges de Loire et dans le corridor écologique.

ARTICLE AULpco 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article AULpco2 sont interdits et notamment :

- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage industrielles ;
- les constructions à usage d'entrepôt industrielles ou commerciales ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations classées ;
- les constructions à usage d'habitation.

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

Sont admis sous conditions :

La transformation des locaux existants dans la limite de leur volume, ainsi que la création de nouveaux bâtiments à vocation exclusive d'hébergement de loisir, et à condition qu'ils soient intégrés dans le site.

ARTICLE AULpco 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE AULpco 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE AULpco 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUL_{pco} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées en recul 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE AUL_{pco} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si la hauteur est inférieure à 4 m sur la limite ;
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive et 4 m au-delà.

Les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE AUL_{pco} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUL_{pco} 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUL_{pco} 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur des habitations à vocation de loisir ne doit pas excéder 9 mètres.

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 les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc.).

ARTICLE AUL_{pco} 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE AUL_{pco} 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUL_{pco} 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- a) les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- b) les espaces non bâtis doivent être plantés ;
- c) des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 M² de terrain ;
- d) des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et travaux divers.
- e) une surface correspondant à 10% de la surface de l'opération devra être végétalisée.

ARTICLE AUL_{pco}14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N AUL_{pco}15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE XIII : Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone A :

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.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- Aco correspondant à la zone agricole située dans le secteur repéré comme corridor écologique ;
- Ain correspondant à la zone agricole située en zone inondable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS 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 A 2.

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

2.1 Sont admis sous conditions en zone A :

- Les bâtiments agricoles et installations, classés ou non, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou des groupements agricoles ainsi que toutes les constructions admises par le présent règlement, à condition qu'elles ne soient pas construites dans un site à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (zones humides) figurants sur le plan de zonage (cf. pièce n°5 du PLU).
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante (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 et de caractère.
- Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, tel que camping à la ferme.
- Les gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, fermes auberges ne sont autorisés que par la transformation des bâtiments agricoles existants.
- Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements d'infrastructures nécessaires à la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés.
- Les aires de stationnement.

- L'extension limitée des bâtiments existants à vocation d'habitat non liés et nécessaires à l'activité agricole (dont le clos et le couvert sont assurés) est admise dans la limite de 200 m² de surface de plancher finale après travaux, à condition qu'ils ne soient pas situés dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation en activité. Les bâtiments d'une surface inférieure à 45m² sont exclus de cette possibilité.

- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage (cf. plan de zonage = pièce n° 5 du dossier de PLU), à condition qu'ils ne soient pas situés dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation en activité, et à condition de ne créer qu'un seul logement par corps de bâtiment repéré.

Les bâtiments d'une surface inférieure à 45m² sont exclus de cette possibilité.

- Les constructions admises par le présent règlement, devront respecter les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du dossier de PLU).

2.2 Sont admis sous conditions en zone Aco :

L'extension limitée des bâtiments existants à vocation d'habitat non liés et nécessaires à l'activité agricole (dont le clos et le couvert sont assurés) est admise dans la limite de 200 m² de surface de plancher finale après travaux, à condition qu'ils ne soient pas situés dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation en activité. Les bâtiments d'une surface inférieure à 40m² sont exclus de cette possibilité, à condition.

2.3 Sont admis sous conditions en zone Ain :

Toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis au service hydraulique.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées en recul 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existants.

Les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m.

Toutefois, des constructions pourront être édifiées en limite séparative :

- si leur hauteur n'excède pas 4 m sur la limite,
- ou si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limite séparative.

Les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

Les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

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 DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 m pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 4 m pour les annexes aux habitations,
- 14 m pour toute autres constructions.

Des hauteurs plus élevées peuvent être autorisées pour des constructions liées à l'activité agricole (réservoirs, silos ...) et pour des constructions liées à des équipements spécifiques (château d'eau...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE A14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE XIV : Dispositions applicables à la zone AhL

Caractère de la zone AhL :

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité, réservé à des constructions liées à des équipements de loisirs en lien avec l'activité du centre équestre, ainsi qu'aux bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

ARTICLE AhL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article AhL 2 Sont interdites, et notamment :

- les constructions à usage de commerce non destinées au loisir;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage industrielles ;
- les constructions à usage d'entrepôt industrielles ou commerciales ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations classées ;
- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article NhL 2.

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

Sont admis sous conditions :

- La transformation des locaux existants ayant une vocation autre que de loisir n'est admise qu'à condition de ne pas modifier l'aspect extérieur ou la hauteur de ces locaux et à condition de rester dans la limite du volume existant.
- Les hébergements et équipements à vocation de loisir liés au centre équestre, ainsi que tous les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement sont admis à condition qu'ils soient intégrés dans le site et qu'ils respectent les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).

ARTICLE AhL 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE AhL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE AhL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AhL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existants.

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

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

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si la hauteur est inférieure à 4 m sur la limite,
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive et 4 m au-delà.

Les annexes (abris de jardin, garages, piscines...) d'une surface inférieure à 40 m², et d'une hauteur inférieure à 4 m ne sont pas concernées par cet article.

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

Non réglementé.

ARTICLE AhL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AhL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur des habitations à vocation de loisir ne doit pas excéder 5 mètres.

La hauteur des constructions autres que celles à vocation de loisirs ne doit pas excéder 12 mètres.

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 les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc.).

ARTICLE AhL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE AhL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE AhL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- a) les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- b) les espaces non bâtis doivent être plantés ;
- c) des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain ;
- d) des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et travaux divers.
- e) une surface correspondant à 10% de la surface de l'opération devra être végétalisée.

ARTICLE AhL14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AhL 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE XV : Dispositions applicables à 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 qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit parce qu'elle est soumise à des risques naturels.

Elle comprend 6 sous-secteurs :

- Nin correspondant à la zone naturelle située en zone inondable ;
- Nco correspondant à la zone naturelle située dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire ;
- Ncoin correspondant à la zone naturelle située dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire, et située en zone inondable ;
- Npco correspondant à la zone naturelle située dans le site classé des gorges de Loire, et dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire ;
- Npcoin correspondant à la zone naturelle située dans le site classé des gorges de Loire, dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire, et en zone inondable ;
- Npco1 correspondant à la zone naturelle située dans le site classé des gorges de Loire, dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire, et en réserve naturelle régionale.

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 N 2.

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

2.1 Rappels :

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les bois situés dans les espaces boisés classés, sauf dans les cas énumérés à l'article L 341-2 et L 342-1 du Code Forestier.

L'arrêté préfectoral DT 12-48 du 8/12/2012 dispense de déclaration les coupes d'arbres dans les espaces boisés classés.

2.2 Sont admis sous conditions en zones N et Nin :

- Les équipements d'infrastructure et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement à condition qu'ils s'intègrent dans le site et le paysage, et que l'avis soit soumis au service hydraulique en zone Nin.
- Les abris pour animaux inférieur à 20 m² à condition qu'ils s'intègrent dans le site et le paysage,
- L'extension limitée des bâtiments existants à vocation d'habitat (dont le clos et le couvert sont assurés) est admise dans la limite de 200 m² de surface de plancher finale après travaux, à condition qu'ils ne soient pas situés dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation en activité, et que l'avis soit soumis au service hydraulique en zone Nin. Les bâtiments d'une surface inférieure à 45m² sont exclus de cette possibilité.
- Les constructions admises par le présent règlement, à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage (cf. plan de zonage = pièce n° 5 du dossier de PLU), à condition qu'ils ne soient pas situés dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation en activité, et que l'avis soit soumis au service hydraulique en zone Nin.
- Les bâtiments d'une surface inférieure à 45m² sont exclus de cette possibilité.
- Les constructions admises par le présent règlement devront respecter les OAP définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du PLU).

2.3 Sont admis sous conditions en zone Nco et Ncoin :

- L'extension limitée des bâtiments existants à vocation d'habitat (dont le clos et le couvert sont assurés) est admise dans la limite de 200 m² de surface de plancher finale après travaux, à condition qu'ils ne soient pas situés dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation en activité, et que l'avis soit soumis au service hydraulique en zone Ncoin.
- Les bâtiments d'une surface inférieure à 40m² sont exclus de cette possibilité.
- Les constructions admises par le présent règlement, à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).
- Les constructions admises par le présent règlement devront respecter les OAP définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du PLU).

2.4 En zones Npco et Npco1, les constructions admises dans cette zone devront respecter les OAP définies sur le secteur (cf. p.55 de la pièce n°3a du PLU).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales p. 14 du présent document.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales p. 16 du présent document.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existants, notamment pour tenir compte du contexte existant.

Les annexes aux habitations inférieures à 20 m² ne sont pas concernées par cet article.

Les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 4 m des limites séparatives.

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

Les lignes de transport d'électricité HTB, dont le tracé figure dans le plan des servitudes, ne sont pas concernées par cet article.

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Toutes les hauteurs seront mesurées à partir du terrain naturel existant avant tous travaux.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 19 du présent document.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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 aux plans de zonage (cf. plan pièce n°5 du dossier de PLU) sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 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.

ARTICLE N 14 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Annexe : définitions

- Affouillements et exhaussements de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie des affouillements est supérieure à 1.000 m² ou lorsque la quantité des matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes, sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (voir la définition de carrières).

- Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golf, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnements publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins dix unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- Alignement :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Un arrêté individuel d'alignement peut être sollicité pour connaître cette limite, notamment à l'occasion d'une demande de permis de construire.

- Aménagement :

Tous travaux, mêmes créateurs de surface hors œuvre nette, n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

- Annexes :

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles).

- Associations foncières urbaines :

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires.

L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper les parcelles ou restaurer les immeubles.

Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

- Caravanes :

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Le régime des caravanes est précisé, notamment aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Carrières :

Sont considérées comme carrières les extractions qui ont pour vocation première la production de matériaux (définis par l'article 4 du Code Minier) en vue de leur utilisation, et ceci par opposition aux dragages et affouillements.

- Changement de destination :

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

- Clôture :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace. L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

- Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Définition générale (pour application des articles 9 du règlement).

Rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la surface totale du terrain sur lequel elle est implantée.

- Commerces :

Activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

- Exemple d'essences d'arbustes locaux pour la réalisation de haies végétales (extrait du guide de prescriptions architecturales et paysagères des gorges de la Loire) :

Des essences locales



Autres essences à favoriser

- la strate arborescente : Frêne commun, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Erable champêtre, Pin sylvestre, Merisier, Hêtre commun,
- la strate arbustive : Sureau noir, Houx commun, Genêt à balais, Callune commune, Lierre commun, Clematite des bois, Cornouiller sanguin, Ronce, Groseiller, Framboisier.

CE QU'IL FAUT SAVOIR :
ATTENTION AUX ESPÈCES ENVAHISSANTES
CE SONT LES ARBRES ET ARBUSTES TELS QUE LE BUDDLEIA,
LA RENOUÉE DU JAPON, L'ÉRABLE NÉGUNDO, LA
BALSAMINE DE L'HIMALAYA ET LE ROBINIER/ FAUX ACACIA
QUI SE DISSÉMINENT TRÈS RAPIDEMENT DANS LES ESSENCES
NATURELLES ET REMPLACENT LES ESSENCES LOCALES.

- Habitat léger de loisir :

Constructions qui doivent être démontables ou transformables et qui ne peuvent pas être transformées en habitations permanentes.



46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com