



Projet arrêté le : 26/09/2023

APPROBATION : 24/09/2024



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Dispositions générales	5	
CHAPITRE I : Dispositions générales	7	
Dispositions applicables aux zones urbaines	29	
CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA- anciens noyaux urbains		31
CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UB	41	
CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UC	50	
CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UD	58	
CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone UE	64	
CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone UF	69	
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	76	
CHAPITRE VIII – Dispositions applicables aux zones AU	78	
CHAPITRE IX – Dispositions applicables aux zones AUe	80	
CHAPITRE X – Dispositions applicables à la zone AUf	85	
Dispositions applicables aux zones agricoles	92	
CHAPITRE XI – Dispositions applicables à la zone A	94	
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	100	
CHAPITRE XII – Dispositions applicables à la zone N	102	
Glossaire et Fiches informatives	108	
Eléments de patrimoine à protéger	120	

Dispositions générales

CHAPITRE I : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R 151.9 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Veauche.

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 du règlement national d'urbanisme, notamment les articles :

- R 111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4 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 111.20 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.
- R 111-21 Définition de la densité de construction comme le rapport entre la surface de plancher et la surface de terrain sur laquelle elle est implantée.
- R 111-22 Définition de la surface de plancher comme somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert.
- R 111-23/24 Liste des matériaux ou dispositifs ne pouvant faire l'objet d'une opposition dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, sous réserve du respect des règles d'aspect extérieur et en dehors des abords des monuments historiques.
- R 111-24-1. Refus ou prescriptions pour les projets qui contreviennent à l'obligation de se raccorder à un réseau de chaleur.
- R 111-25 Possibilité d'imposer la réalisation d'aires de stationnement en dehors des voies publiques et définition des règles pour la création d'aires de stationnement pour la création et réhabilitation de logements sociaux.
- R 111-26 prescriptions spécifiques si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R 111-27 refus ou prescriptions si le projet est de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux, sites, paysages naturels et urbains ou des perspectives monumentales.

2.2 Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L. 153.11, L. 311.2 et L 424.1 du Code de l'urbanisme et l'article L 336-6 du Code de l'environnement qui permet d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

- 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 (article L 424.1).
 - Soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative et qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. (Article L 153.11).
- 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 424.1).
- Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 311.2).

2.2 Prévalent sur les dispositions du P.L.U :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU. Les limitations de volumétrie, d'implantation, d'usage des sols ou de destinations imposées par ces servitudes s'imposent aux règles du PLU si ces dernières sont plus restrictives.
- Sans préjudice des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le Code du patrimoine, articles L 531-14 à 15 {livre V, titre III}, réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement ; toute découverte "de quel qu'ordre qu'elle soit" tels que structures, objets, monnaies, etc..., doit être immédiatement signalée au Service régional de l'archéologie de la Direction des Affaires Culturelles (6, quai Saint Vincent - 69283 LYON cedex 1) soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture (Hôtel du Département). Les vestiges ne devront en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes.
- Le règlement sanitaire départemental.

- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) révisé approuvé le 24 février 2006 qui induit des restrictions des conditions d'utilisation des sols, en application de la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports reprise dans les articles L 147-5 et L 147-6 du Code de l'urbanisme.

Les limites du Plan d'Exposition au Bruit sont rapportées dans le plan des servitudes et son périmètre est également reporté à titre informatif sur le plan graphique. Le tableau ci-après rappelle à quelles prescriptions sont soumises certaines constructions et opérations.

Les règles applicables sur les droits à construire dans les zones d'un PEB				
	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D
Constructions nouvelles				
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtel de voyageurs en transit	Autorisés			Autorisés sous réserve d'une protection phonique et de l'information des occupants.
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales	Autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	Autorisés		
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole				
Habitat groupé (lotissement...), parcs résidentiels de loisirs	Non autorisés			
Maisons d'habitation individuelles	Non autorisés	Autorisées si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et si elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil.		
Immeubles collectifs à usage d'habitation		Non autorisés.		
Constructions à usage industriel, commercial et de bureaux	Admises si elles ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente.			

Equipements de superstructure nécessaire à l'activité aéronautique	Autorisés s'ils ne peuvent être localisés ailleurs	Autorisés	
Autres équipements publics ou collectifs	Autorisés s'ils sont indispensables aux populations existantes et s'ils ne peuvent pas être localisés ailleurs	Autorisés s'ils ne conduisent pas à exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores.	
Interventions sur l'existant			
Rénovation, réhabilitation, amélioration extension mesurée ou reconstruction des constructions existantes	Autorisées sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil.		Autorisés sous réserve d'une protection phonique et de l'information des occupants.
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain	Non autorisés	Autorisés sous réserve de se situer dans un des secteurs délimités pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, à condition de ne pas entraîner d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.	

- Dans le cadre de la prévention des risques technologiques, le tracé des canalisations de transport haute pression de gaz font l'objet de servitudes d'utilité publique. Les abords de ces canalisations, qui sont également des servitudes d'utilité publique, sont également concernés par des périmètres de zones de dangers dans lesquels la maîtrise de l'urbanisation doit faire l'objet d'une vigilance accrue. Les canalisations et ouvrages concernant la commune de Veauce sont reportés au plan et à la liste des servitudes en annexe du PLU :

La SUP L3- Servitudes relatives au transport de gaz naturel- est concernée par des zones non aedificandi et non sylvandi (non constructibles et non plantable) aux largeurs suivantes :

Canalisations	Direction de la Servitude	Servitude Gauche (m)	Servitude Droite (m)
Alimentation VEAUCHE CI O-I FRANCE SAS	-	2	2
LA FOUILLOUSE- CHAMBOEUF - STE FOY	Vers CHAMBOEUF	1	2

Seuls sont autorisés :

- L'enfouissement de canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection.
- La construction en limite de parcelle de bornes de délimitation et d'ouvrages de moins d'un mètre carré nécessaires à leur fonctionnement.
- L'enlèvement de plantation, l'abattage, l'essartage et l'élagages d'arbres et d'arbustes nécessaires pour l'exécution de travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

La SUP L1 – Servitudes relatives à la maîtrise de l’urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d’hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz- porte sur les terrains situés dans les largeurs ci-dessous par rapport au passage de la canalisation :

Nom Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation VEAUCHE CI O-I FRANCE SAS	80	67.7	15	5	5
LA FOUILLOUSE- CHAMBOEUF - STE FOY	150	67.7	45	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
VEAUCHE CI O-I FRANCE SAS	35	6	6

Des règles spécifiques s’appliquent en fonction du périmètre :

- En SUP 1 : Les permis de construire pour les établissements recevant du public (ERP), susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et/ou les immeubles de grande hauteur sont soumis à la fourniture d’une analyse de compatibilité conformément à l’article R431-16 du Code de l’urbanisme.
- En SUP 2 : Est interdit l’ouverture d’un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur.
- En SUP 3 : Est interdit l’ouverture d’un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur.

Toute demande d’autorisation d’urbanisme concernée par l’une de ces servitudes doit être soumise à GRTgaz.

Toute déclaration de travaux (DT) et déclaration d’intention de commencement de travaux (DICT) liées à des projets situés dans les périmètres de l’une de ces servitudes sont également concernées par la réglementation anti-endommagement disponible sur le site internet du guiche tunique des réseaux : www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr.

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 151-9 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, le cas échéant, de même que les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

3.1 LES ZONES URBAINES

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

3.2 LES ZONES A URBANISER

Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. La capacité des équipements et des réseaux à desservir ces secteurs détermine les conditions d'urbanisation de ces terrains. Un échéancier phase l'ouverture de ces zones dans le temps.

- **ZONES AU**

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future. Ces zones ne peuvent être urbanisées qu'à l'occasion d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

- **ZONES AU indicées**

Il s'agit de zones actuellement non ou insuffisamment équipées destinées à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles ou en compatibilité avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

En zone U et AU, tous les aménagements, constructions, installations et ouvrages qui ne sont pas explicitement interdits ou autorisés sous conditions **sont autorisés**.

3.3 LES ZONES DE RICHESSE AGRICOLE ET NATURELLE A PROTEGER

- **ZONE A** : en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **ZONE N** : en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière.
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels.
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.
 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

En zone A et N, tous les aménagements, constructions, installations et ouvrages qui ne sont pas explicitement interdits ou autorisés sous conditions **sont interdits**.

3.4 LES ESPACES BOISES A CONSERVER

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

3.5 LES EMPLACEMENTS RESERVES :

- Aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. Ils sont repérés au plan selon un quadrillage, conformément à la légende et sont énumérés dans le document correspondant.
- En vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

3.6 LES PRESCRIPTIONS DE NATURE À ASSURER LA PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE, QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTÉGER (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments à protéger sont identifiés et localisés sur les documents graphiques du PLU (plan de zonage). Il s'agit :

- D'un espace boisé situé sur la parcelle ZA 393, rue Max de Saint-Genest.
- D'autres espaces naturels et végétalisés de taille variable au sein du tissu urbain.
- De l'église Saint-Pancrace sur la parcelle B 859.
- De l'église de la Cité Saint-Laurent sur la parcelle A 809.
- De la Maison du Parc cet son parc sur les parcelles B 803 et B 809.
- Des maisons ouvrières de la cité Saint-Laurent.

3.7 LES PRESCRIPTION DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, LES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

Les éléments à protéger sont identifiés et localisés sur les documents graphiques du PLU (plan de zonage). Il s'agit des haies et des arbres remarquables.

3.8 SECTEURS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES RENFORCES

Ils recouvrent l'ensemble des zones urbaines, à l'exception des zones UA, UA1 et UA2.

3.9 SECTEURS DE MIXITE FONCTIONNELLE

Les linéaires commerçants au sein desquels le maintien de rez-de-chaussée commerciaux est souhaité sont identifiés sur le règlement graphique : tout changement de destination de ces rez-de-chaussée vers des destination autres que liées au commerce ou aux activités de service sont interdites.

ARTICLE DG4 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

4.1 Règles générales

- L'ensemble des destinations et sous destinations sont repérées dans un tableau : ce dernier liste les destinations autorisées par le Code de l'urbanisme.
- Un code couleur indique celles qui sont autorisées, autorisées sous conditions et celles qui sont interdites.
- Lorsqu'il existe des conditions particulières concernant les destinations et sous destinations, elles sont explicitées dans le règlement de la zone.

4.2 Règles spécifiques relatives aux secteurs concernés par les risques :

- Lorsqu'elle est admise dans le règlement de zone, la création d'équipements recevant du public sensible est autorisée sous réserve que les dits équipements ne soient pas situés dans les zones A, B

et C du Plan d'Exposition au Bruit ou situés sur des secteurs concernés par des aléas forts d'inondations connus.

Exemple de tableau : les destinations non-mentionnées dans la sous-section sont réputés incompatibles avec la vocation de la zone

Vert : Autorisés **Jaune** : Autorisé sous conditions **Rouge** : Interdit

Destinations	Sous destinations	Nom de la zone « 1 »	Nom de la zone « 2 »	Nom de la zone « 3 »
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			

ARTICLE DG5 : Mixité fonctionnelle et sociale

5.1 Mixité fonctionnelle

- Les linéaires commerçants au sein desquels le maintien de rez-de-chaussée commerciaux est souhaité sont identifiés sur le règlement graphique : tout changement de destination de ces rez-de-chaussée vers des destination autres que liées au commerce ou activités de service sont interdites.
- Lorsqu'un projet de renouvellement urbain ou une construction neuve sont concernés par cette servitude, les rez-de-chaussée doivent obligatoirement comporter des locaux commerciaux.

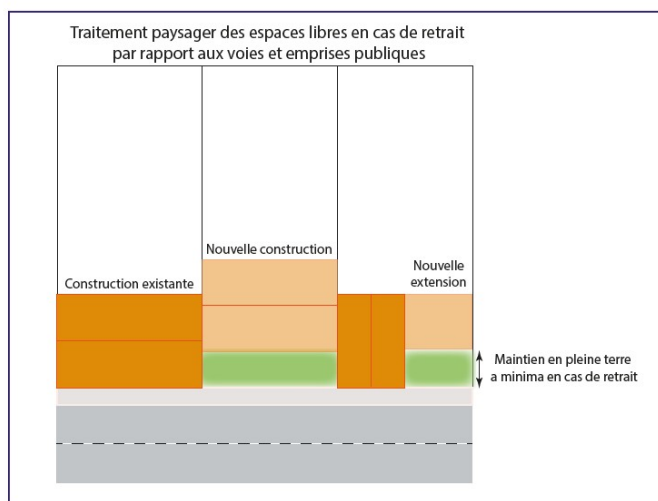
5.2 Mixité sociale

- La réalisation de logements sociaux est obligatoire pour tout projet de création de logement.
 - Lorsque l'opération vise à créer entre 2 et 10 logements, elle doit être composée à 100% de logements locatifs sociaux.
 - Lorsque l'opération vise à créer 11 logements ou plus, au moins 60% des logements créés doivent être des logements locatifs sociaux.
- Lorsque la proportion de logements locatifs sociaux demandée n'est pas un nombre entier, le résultat doit être arrondi à l'entier supérieur (exemple : 50% de 3 logements = 1,5 logements donc 2 logements seront demandés).
- Afin s'assurer un équilibre dans typologie de logement, en cas de projet de logement collectif l'opération veillera à se rapprocher de la ventilation suivante (arrondi à l'entier inférieur) :
 - 30% de T2,
 - 30% de T3,
 - Les 40% restant en répartition libre.

ARTICLE DG 6 : Volumétrie et Implantations

6.1 Règles générales d'implantation

- Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments.
- Les distances ne prennent pas en compte les débords de toiture, acrotères et éléments d'architecture.
- Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :
 - La sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5 m par rapport au niveau fini de la voie publique.
 - Leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1,50 m de large.
- En cas de retrait, il est demandé la réalisation d'un espace de pleine terre entre les voies publiques et le bâtiment. Ce terrain peut être aménagé ou non d'une clôture basse ou végétalisée.



- Les constructions ne respectant pas les règles à la date d’approbation du PLU ou faisant l’objet de prescriptions particulières au regard de leur valeur patrimoniale pourront faire l’objet de règles alternatives.
- Des implantations autres que celles prévues dans le règlement des différentes zones pourront être admises.
 - Lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d’ilot, la totalité d’un ilot ou d’un ensemble d’ilots.
 - Pour des motifs architecturaux.
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifié en retrait.
 - Lorsque, sous réserve d’une bonne intégration d’ensemble, il s’agit de :
 - Piscines découvertes.
 - Constructions en sous-sol.
 - De constructions légères sans fondations à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
 - Dans les opérations d’ensemble, pour les locaux de stockage des ordures ménagères sous réserves des dispositions ci-après :
 - La hauteur totale ne devra pas dépasser 2,50 m.
 - La construction devra être composée d’un mur d’une hauteur maximum de 1,70 m surmonté par un bardage en persienne.
- Les règles d’implantation ne s’appliquent pas aux lignes de transport d’électricité HTB mentionnées dans la liste et au plan des servitudes.

6.2 Règles générales de volumétrie et de hauteur

- De manière générale, la mise en œuvre d’une isolation en saillie des façades ou d’un dispositif de protection contre le rayonnement solaire ne devra pas contribuer à créer un débord de plus de 15 cm sur les voies ouvertes au public. Ce débord ne devra pas réduire la largeur du trottoir qui devra, en toute circonstances, être supérieure ou égale à 1,40 m. En cas de distance inférieure, le débord sera autorisé à partir d’une hauteur de 2 m à compter du sol.
- Les hauteurs sont exprimées par niveau ainsi que par hauteur absolue.
- Les niveaux en attique sont indiqués par la mention « +A ». Des règles spécifiques peuvent s’appliquer aux niveaux en attique, relatives à leur implantation par rapport aux limites cadastrales.

Zone	Hauteur absolue	Niveau maximal	Sous conditions
UA	13 m	R+3	
UA1	13 m	R+2	
UA2	Identique à la hauteur du bâtiment existant avant travaux	Identique au nombre de niveaux du bâtiment existant avant travaux	
UB	15 m	R+4 ou R+3+A	
UB1	13 m	R+3 ou R+2+A	
UB2	13 m	R+3 ou R+2+A	
UB3	11 m	R+2 ou R+1+A	
UB4	Hauteur du bâtiment le plus haut de l’ilot	Nombre de niveau maximal du bâtiment le plus haut de l’ilot	
UC	9 m	R+1	
UC1	9 m	R+1	
UD	9 m	R+1	

UE	15 m	Non réglementé	
UF	15 m	Non réglementé	<i>La hauteur des ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectifs et services publics pourra être supérieure aux hauteurs absolues.</i>
UF1	11m	R+2	
UF2	15 m	Non réglementé	
AU	Non réglementé	Non réglementé	
AUe	15 m	Non réglementé	
AUf	15 m	Non réglementé	
AUf1	15 m	Non réglementé	
AUf2	15 m	Non réglementé	
A et N	Bâtiment d'habitation 9 m	R+1	
	Bâtiment d'activité non agricole 9 m	R+1	
	Bâtiment agricole 15 m	Non réglementé	
	Ouvrages techniques agricoles (château d'eau, réservoirs, silos...) : Non réglementé	Non réglementé	
Ni	Similaire à l'existant	Similaire à l'existant	<i>Uniquement en cas de reconstruction après sinistre</i>

- La hauteur des installations et ouvrages d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.
- Un dépassement de la hauteur absolue maximale de 30 % supplémentaire est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à un monument historique inscrit ou classé ou à un bâtiment concerné par un périmètre de protection d'un monument historique.
 - De ne pas porter sur une construction classée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme,
 - De ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

6.3 Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture

- Des panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) peuvent être installés en bande de longueur égale, sur tout ou partie de la surface de la toiture, posés sur un auvent ou sur une annexe (serre, véranda, etc.) ou encore utilisés comme garde-corps ou pare-soleil.
- Ils peuvent être intégrés à la toiture ou posés en applique sur celle-ci à condition de lui être parallèle et dans la limite de 20 cm au-dessus du toit.

ARTICLE DG 7 : Traitement des espaces non bâtis

7.1 Coefficient de surfaces éco-aménagées

- Un coefficient de surfaces éco-aménagées est défini sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU. Il est déterminé par le rapport entre la surface totale des espaces éco-aménagés et la surface totale du terrain d'assiette du projet.
- Les objectifs minimaux d'espaces éco-aménagés à atteindre est relative aux différentes zones du PLU : il s'exprime sous la forme d'un rapport minimal à atteindre (« 0,3 », « 0,8 » ...).
- Le coefficient de surfaces éco aménagés à atteindre est précisé dans chaque règlement de zone.
- Il est calculé à l'échelle du tènement foncier de l'opération.
- Il ne s'applique pas sur les zones agricoles ou les zones naturelles.
- Il s'applique aux nouvelles constructions dont emprise au sol est supérieure à 50m².
- Il ne s'applique pas aux projets de réhabilitation de logements existants, d'annexes ou d'extensions inférieures à 50m² d'emprise au sol.

7.2 Barème des surfaces

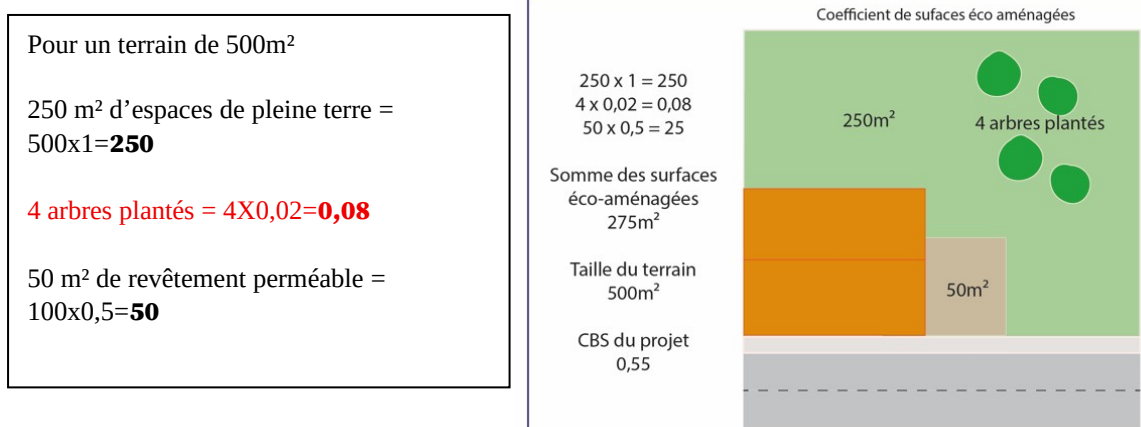
Selon la nature des surfaces éco aménagées, un barème spécifique s'applique. La valeur de ce barème est proportionnelle à la qualité des surfaces éco aménagées du projet.

- Le maintien d'un sol imperméable n'est pas considéré comme une surface éco aménagée.
- Une toiture classique non raccordée à un réseau public permet l'infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique ou dans les surfaces plantées, compte un coefficient de 0,2.
- Une surface traitée en revêtement partiellement perméable compte pour 0,3 de surface éco-aménagée.
- Les murs végétalisés ainsi que les surfaces traitées en revêtement perméable comptent pour 0,5 de surface aménagée (surfaces semi-ouverte, espaces verts d'une épaisseur de moins de 80 cm sur dalle).
- Une surface de toiture végétalisée ainsi qu'un espace vert d'une épaisseur supérieure à 80 cm sur dalle comptent pour 0,7 de surfaces éco-aménagée.
- Un espace de pleine terre compte comme 1 surface éco-aménagée.
- ~~Une surface arborée compte comme 1,2 surface éco-aménagée.~~ La plantation d'arbre permet un bonus de 0,02 par arbre planté. A l'inverse, un arbre abattu non remplacé provoque un malus de 0,02 par arbres abattu.

0	0,3	0,5	0,6	1	1,2
Sol imperméable	Revêtement partiellement perméable	Revêtement perméable	Toiture végétalisée	Espace non construit de pleine terre	Surface arborée

0	0,2	0,3	0,5	0,7	1	+/- 0,02
Sol imperméable	Toiture classique non raccordée à un réseau public	Revêtement partiellement perméable	Murs végétalisés Revêtement perméable	Toiture végétalisée et espaces verts d'épaisseur supérieure à 0,80 cm sur dalle	Espace non construit de pleine terre	Bonus/malus plantation/abattage d'arbre

Exemple



Une fiche pédagogique d'accompagnement au calcul du coefficient de surface éco-aménagée est annexée au présent règlement.

7.3 Les espaces libres

- Les espaces non bâtis sont traités à minima en espaces de pleine terre, végétalisés. Lorsque l'espace vide est contigu aux voies ouvertes au public, il fait l'objet d'un traitement paysager s'appuyant sur des éléments végétaux.
- Qu'il s'agisse d'un espace libre au sein d'un espace public, d'un espace privé commun ou privatif, les espaces libres, en dehors des voies et des espaces dédiés au stationnement, sont réalisés à minima en espace de pleine terre.
- Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, ces espaces font l'objet d'un traitement paysager s'appuyant sur des éléments végétaux ou/et minéraux.
- Ces espaces sont traités de manière à garantir la perméabilité des sols vis-à-vis de l'écoulement des eaux.
- Les arbres et plantations existantes sur les parcelles doivent être préservés dans la mesure du possible. Dans le cas où l'urbanisation d'un terrain entraîne la suppression d'un arbre, il est demandé d'en replanter sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE DG 8 : Stationnement

8.1 Véhicules motorisés et règles générales

- Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes. Ces stationnements pourront être réalisés en souterrain si la nature du sol le permet.
- Les stationnements réalisés en surface devront recourir obligatoirement à des revêtements perméables favorisant l'infiltration des eaux sauf en cas d'impossibilité technique due à la nature des sols.

8.2 Le cas des réhabilitations (habitat)

- Toute création de logements s'accompagne de la réalisation de stationnement dédié, sauf dans le cas de la réhabilitation de logements vacants. Dans le cas d'une réhabilitation ayant pour effet de ne pas créer de logements supplémentaires, le maintien des places de stationnement existantes, localisées sur la rue où la parcelle, est exigé à minima.
- La suppression d'espaces de stationnement intégrés ou non à la construction existante (garages) par changement de destination est interdite.
- Toute création de logements supplémentaires par rapport au nombre existant avant travaux s'accompagne de la création de places de stationnement dont les modalités sont les mêmes que pour les constructions neuves à vocation d'habitat.

8.3 Le cas des constructions neuves (habitat)

- Les constructions neuves doivent prévoir la réalisation d'au moins une place de stationnement pour 60 m² créés.
- En tous les cas, il est demandé la réalisation d'au moins une place par logement.
- Concernant les stationnements visiteurs :
 - Il est demandé la réalisation d'1 place de stationnement par tranche de 5 logements pour tout projet prévoyant des logements collectifs.
 - Pour les projets d'ensemble visant à créer du logement individuel, groupé ou jumelé, il est prévu la réalisation de 1 place pour 3 logements.
- En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire devra trouver un dans une concession publique.
- Lorsque le constructeur demande à réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet ou demande à être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

8.4 Les aires de stationnements pour les usages autres que l'habitat

- En cas de réhabilitation de locaux commerciaux existants à la date d'approbation du PLU, il n'est pas demandé de création de places de stationnement supplémentaires.
- Les constructions à usage de commerce et artisanat de proximité et services doivent prévoir 0 place par 100 m² de surface de vente créée, puis 1 place par tranche de 60 m² au-delà de 100 m² de surface de vente créée.
- Pour les hôtels et hébergements touristiques, il est prévu une place par chambre.

- Pour les structures d'hébergement ou les équipements accueillant des publics sensibles et médicalisés, il est prévu 1 place de stationnement pour deux lits.
- Pour les autres constructions, il est exigé une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

8.5 Stationnement vélo : le cas des constructions neuves (habitat)

- Les constructions neuves collectives prévoient la réalisation d'un local vélo, intégré ou non au volume du bâtiment.

8.6 Stationnement vélo : pour les usages autres que l'habitat

- Les équipements publics, bâtiments industriels, commerciaux ou qui dispensent des services prévoient la réalisation d'un local vélo, intégré ou non au volume du bâtiment et proportionné aux usages supportés par l'opération.

8.7 Bornes de recharge électrique

Pour les opérations de logements collectifs de plus de 25 logements et les bureaux dont la surface de plancher créée est supérieure à 3000 m², les aires de stationnement doivent comporter une ou plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques.

ARTICLE DG 9 : Accès et réseaux

9.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Départemental (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du Président du Conseil Départemental du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

9.2 Accès

- Les accès aux terrains doivent s'effectuer de manière à assurer la moindre gêne à la circulation sur les voies publiques et privées ouvertes au public attenant.
- La création d'un accès se fait en priorité sur les voies ouvertes au public qui présentent la largeur la plus importante et la meilleure visibilité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique.
- Le nombre de ces accès sera adapté à la nature et l'importance du programme.
- Le seuil des accès doit avoir une hauteur supérieure à celle de la voirie.

- Les garages et les portails seront 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. Si nécessaire un recul peut être imposé.
- Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

9.3 Voirie

- Les voies d'accès et parkings doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Le profil des voies doit permettre le libre écoulement des eaux, sans effet destructeur : le passage des camions et automobiles ne doit pas en altérer le fonctionnement. Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dans de bonnes conditions (manœuvre simple en marche avant), y compris pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.

9.4 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

9.5 Eaux usées

- Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.
- L'implantation des constructions et les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux dans le réseau les collectant.

9.6 Eaux pluviales

- Toute construction produisant des eaux pluviales à la possibilité d'être raccordée, après rétention, au réseau public d'eaux pluviales quand il existe.
- En l'absence de réseau public d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par infiltration intégrale suivant la perméabilité du sol.
- Le raccordement du pluvial sur le réseau unitaire, y compris après gestion (cuve de rétention/infiltration), débit de fuite et trop plein est à proscrire afin de garantir la salubrité publique.

9.7 Réseaux secs

- Les réseaux de distribution d'électricité doivent être réalisés prioritairement en souterrain ou à défaut intégrés à l'aspect extérieur des façades.
- L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements liés aux télécommunications seront réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.
- L'ensemble des nouveaux réseaux liés au fonctionnement de l'éclairage public sera réalisé en souterrain.

9.8 Collecte et gestion des déchets

Ordures ménagères :

- Les opérations faisant l'objet d'une voie traversante seront desservies en porte à porte quelle que soit leur longueur.
- Pour les copropriétés ou les opérations sécurisées (closes par un portail), un point de rassemblement en bord de la voirie principale doit être aménagé.
- Tout projet d'habitat collectif ou intermédiaire devra prévoir un local dédié au stockage des containers d'ordures ménagères en attente de collecte, dans la mesure du possible intégré au bâtiment sauf contraintes techniques prouvées.
- Pour les voiries en impasse, l'aménagement doit permettre une manœuvre simple en marche-avant des véhicules de collecte. Si la voie ne respecte pas ces conditions, des points de regroupement devront être aménagés le long de la voie desservie la plus proche.

Les déchets verts et biodéchets :

- Il sera privilégié le recours à des végétaux à croissance lente nécessitant un faible entretien (taille, tonte...) afin de limiter les déchets verts.
- Les biodéchets sont collectés en points de regroupement (abri-bacs collectifs) en hypercentre. Pour le reste du territoire, des solutions de compostage individuel ou collectifs peuvent être mises en place.

ARTICLE DG 10 : ADAPTATIONS MINEURES

10.1 Selon l'article L 152.3 du Code de l'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme « peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles relatifs aux destinations et usages des sols.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L 152-4 à L 152-6.

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

ARTICLE DG 11 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

11.1 Zones urbanisées :

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre est possible dans les conditions fixées par le règlement particulier de la zone considérée le cas échéant.

11.2 Zones naturelles :

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

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

ARTICLE DG 12 : LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Conformément aux articles R.421-19 à R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m doivent faire l'objet d'une autorisation. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et activités admises dans la zone concernée.

ARTICLE DG 13 : ZONES PROCHES DES AFFLUENTS DE LA LOIRE

A l'intérieur des zones proches du Volvon et du Petit Volvon, non concernées par le PPRNPI de la Loire, mais concernées par des aléas d'inondation identifiés sur le bassin de la Coise, les autorisations d'occupation du sol après avis du service hydraulique 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 (JO du 10 avril 1994).
- Du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable (JO du 14 juillet 1996).
- Une carte d'aléa a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PPRNi de la Coise. Elles sont inscrites en annexes du règlement.

ARTICLE DG 14 : RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

14.1 Limitation des accès

Le long des routes départementales n° 10, n° 12, n° 54, n° 100 et n° 1082, la création et la modification des accès seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire au titre du Code de la voirie routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient en rase campagne ou en agglomération.

Au-delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Les accès sur la route départementale seront interdits lorsqu'ils sont possibles sur une autre voie ouverte au public.

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

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

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

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

14.2 Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants

(Généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale. Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul	
NUMERO	NATURE	CATEGORIE	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
10	RIL	3	15 m	15 m
12	RS	1	35 m	25 m
54	RIL	3+4	15 m	15 m
100	RS	1 (projet de mise à 2x2 voies)	50 m	35 m
1082	RS Route à grande circulation	1	75 m si application de la loi Barnier 35 m si dérogation à la loi Barnier	75 m si application de la loi Barnier 25 m si dérogation à la loi Barnier

- Recul des obstacles latéraux

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

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

- Recul des extensions de bâtiments existants

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

14.3 Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...).

Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil départemental (Délégation aux infrastructures).

14.4 Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- Le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.
- La création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

14.5 Périmètre d'étude aux abords de la RD 100

Un périmètre à l'intérieur duquel il peut être sursis à statuer sur toute demande d'occuper et d'utiliser le sol a été défini par le Conseil départemental de la Loire en vertu de l'article L 111- 10 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le plan de ce périmètre est figuré dans les annexes du PLU.

ARTICLE DG 15 : RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 111-16 DU CODE DE L'URBANISME

15.1 Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.


15.2 Article L111-17

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

- Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du Code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331 2 du même Code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent Code.
- Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

15.3 Article L111-18

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.



Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA- anciens noyaux urbains

La zone UA recouvre les anciens noyaux urbains de la commune : le bourg, la cité Saint-Laurent et les maisons de maître surplombant la balme. La vocation de cette zone est de conforter, sous conditions, les attributs de centralité tout en préservant les qualités urbaines et architecturales du bâti ancien.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Règles générales concernant les destinations et sous-destinations

- Se référer aux DG 4

1.2 Tableau des destinations et sous destinations

Note : les destinations non-mentionnées dans la sous-section sont réputés incompatibles avec la vocation de la zone.

Vert : Autorisés **Jaune** : Autorisé sous conditions **Rouge** : Interdit

Destinations	Sous destinations	UA (Bourg)	UA1 (Maisons patri- moniales)	UA2 (Cité Saint- Laurent)
Exploitation agri- cole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et acti- vités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Locaux et bureaux ac- cueillant du public des administrations pu- bliques et assimilés			

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

2.1.1 Dans l'ensemble des zones

- Les affouillements et exhaussements des sols qui concourent à rompre l'harmonie d'un ensemble bâti visible depuis l'espace public ou dénaturer l'aspect originel des constructions dans le cas d'une réhabilitation.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'implantation d'ICPE.
- Le stationnement des caravanes ou de camping-car de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés.

2.1.1 Dans la zone UA2

- Les extensions des bâtiments d'habitation ou liées à des commerces et activités de services.
- La modification des volumes des bâtiments principaux existants, à l'exception des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2 Sont autorisées sous conditions

2.2.1 Dans la zone UA2

Habitat

- La reconstruction ou la requalification à l'identique dans le volume des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- Les changements de destination des surfaces existantes à la date d'approbation du PLU uniquement vers les destinations autorisées.
- La création d'annexes, sous réserve que :
 - Leur emprise au sol n'excède pas 10 m².
 - Leur hauteur n'excède pas 2,5 m.
 - Elles ne comportent pas de fondations.

Commerce et activités de services

- Les changements de destination des surfaces existantes à la date d'approbation du PLU uniquement vers les destinations autorisées.
- Les activités de restauration et / ou les activités d'hôtellerie lorsqu'elles concernent l'ensemble d'un bâtiment.

Équipements d'intérêts collectifs et services publics

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement et au bornage des réseaux ainsi qu'aux interventions relatives au maintien de leur sécurité.

Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles générales

- Se référer aux DG 5

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme (maisons ouvrières et équipements de la cité Saint-Laurent, maisons de maître...), des règles alternatives sont définies. Les postes de transformation électrique sont exclus des règles suivantes.

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 Règles générales d'implantation et de volumétrie

- Se référer aux DG 6

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public

4.2.1 Dans la zone UA

- Les nouvelles constructions s'implantent :
 - Soit à l'alignement lorsqu'il est imposé.
 - Soit à l'alignement ou en retrait sans que celui-ci ne soit supérieur à 3 m.

4.2.2 Dans la zone UA1

- Les nouvelles constructions s'implantent en retrait sans que celui-ci ne soit inférieur à 5 m.

4.2.3 Dans la zone UA2

Équipements

- Les extensions ou annexes des équipements existants s'implantent à l'alignement ou en retrait.

Annexes hors équipements

- Les annexes des bâtiments d'habitation et de commerces ou activités de services peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- L'implantation des annexes devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

- Leur intégration architecturale s'inscrive en harmonie avec les toitures, façades et volumes des bâtiments existants, à travers les matériaux utilisés, leurs tons, leur emprise à la façade.
- 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.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

4.3.1 Dans la zone UA

- En façade sur rue, sur une profondeur maximum de 17 m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter soit d'une limite séparative à l'autre, soit à 3 m des dites limites.
- Les étages en attique peuvent s'implanter en recul des limites séparatives sans qu'il ne soit inférieur à 1,50 m.
- A l'arrière de la parcelle, au-delà de la profondeur de 17 m, les constructions peuvent s'implanter :
 - Soit à une distance des limites séparatives jamais inférieure à 3 m.
 - Soit le long des limites séparatives :
 - Si la hauteur du bâtiment n'excède pas une hauteur de 3 m au sommet de l'aplomb de la limite séparative et une hauteur de 4 m au sommet la partie construite située dans la bande des 5 m.
 - S'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter ce bâtiment et de ne pas en dépasser les dimensions.

4.3.2 Dans la zone UA1

- Les nouvelles constructions s'implantent en retrait sans que celui-ci ne soit inférieur à 5 m.

4.3.3 Dans la zone UA2

Extensions et annexes

- Les extensions et annexes des équipements existants s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait.
- L'implantation des annexes devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.
- Leur intégration architecturale s'inscrit en harmonie avec les toitures, façades et volumes des bâtiments existants, à travers les matériaux utilisés, leurs tons, leur emprise à la façade.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4.4.1 Dans les zones UA, UA1 et UA2

- Non réglementé.
-

4.5 Volumétrie

4.5.1 Dans la zone UA2

- Le volume du bâtiment existant ne pourra pas être modifié : seules sont autorisées les annexes sous condition que leur implantation respecte les conditions d'implantation définies au présent règlement.

4.6 Règles générales de hauteur

Zone	Hauteur absolue	Niveau maximal
UA	13 m	R+3
UA1	13 m	R+2
UA2	Identique à la hauteur du bâtiment existant avant travaux	Identique au nombre de niveaux du bâtiment existant avant travaux

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.1 Insertion des constructions dans le paysage

- Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façade. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
- Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
- Le permis de construire peut, être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.
- Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type.
- Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

5.2 Aspect des constructions

5.2.1 Toitures

Dans l'ensemble des zones

- Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.
- Les toitures seront en **en tuile** terre cuite de couleur rouge.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être **entièrement** végétalisées.
- Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.
- D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos pour les constructions légères sans fondation selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, ainsi que pour les locaux de stockage des ordures ménagères dans les opérations d'ensemble.

Dans la zone UA1

- Les couvertures neuves et/ou restaurées seront réalisées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Dans la zone UA2

- Les toitures des constructions existantes ne pourront faire l'objet d'aucune modification autre que celle d'un changement de tuiles ou de charpente.
- Elles ne pourront être remplacées par des toitures terrasses.
- Toute construction en toiture (chiens assis, jacobines...) sortant du volume initial de la toiture à double pente est interdite.
- Les couvertures neuves et/ou restaurées seront réalisées en tuiles d'aspect terre cuite rouges à emboîtement type standard (plates ou faiblement nervurées).

5.2.2 Façades

Dans l'ensemble des zones

- Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
- Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.
- Les façades présentant une couleur blanche réfléchissante, éblouissante ou brillante sont proscrites.
- Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Dans la zone UA2

- Tout ravalement de façade devra concerner l'ensemble des façades du bâtiment.
- Les façades seront recouvertes d'un enduit à la chaux aérienne et hydraulique naturelle de finition « taloché feutré ».
- Les soubassements du bâtiment principal seront matérialisés par un joint creux horizontal tiré au fer.
- Les façades déjà enduites et en bon état seront recouvertes d'une peinture décoration minérale à la chaux ou une peinture adaptée.
- Les ouvertures seront marquées par un encadrement d'environ 20 cm de largeur et par un filet d'ombre d'environ 1 cm à 1,50 cm de largeur.
- Les couleurs d'enduits devront se référer au nuancier tenu à disposition en mairie.
- Tout nouveau percement devra être de même largeur et de même hauteur que ceux existant (à l'exception des rez-de-chaussée ou des portes-fenêtres pourront être créées). Ils seront axés à équidistance des percements existants.
- Les occultations et les fermetures seront constituées de volets battants persiennes pour partie ou totalement.
- Les volets roulants seront autorisés sous réserve de leur bonne intégration aux façades existantes et du respect de l'homogénéité de celle-ci. Les saillies extérieures seront interdites. Dans la mesure du possible, les volets battants seront conservés.

5.2.3 Equipements techniques

- Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés.
- Les caissons de climatiseurs visibles depuis l'extérieur, doivent être :
Pour les habitations :
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.
 - Recouverts d'un cache clim dans le respect des normes en vigueur et en harmonie avec la façade.*Pour les commerces :*
 - Sont interdits en façade principale, ils peuvent être positionnés à l'intérieur intégrés à la devanture.Positionnés sur une façade non visible du domaine public.

5.3 Abords des constructions et installations

5.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

- Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

5.3.2 Clôtures

Dans l'ensemble des zones

- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- ~~• Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.~~
- ~~• Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.~~
- Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc., sont interdits.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades

Dans les zones UA et UA1

- Les clôtures seront :
 - sur domaine public soit d'un mur plein, constituées soit d'un mur-bahut de 0,5 m minimum, surmonté d'une grille, soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Elles ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur.
 - Sur limite séparative, d'une hauteur maximum de 1,70 m.

Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

Dans la zone UA2

- ~~• Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.~~
- ~~• Les clôtures seront facultatives. Elles seront traitées en harmonie avec les façades et les clôtures environnantes.~~
- Elles seront constituées
 - A l'alignement, une hauteur maximum de 1,70 m composé d'un mur bahut de 0,40 à 1 m de hauteur, surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie.

- Sur limite séparative, une hauteur maximum de 1,70 m.
- L'édification de clôtures sur les limites séparatives entre les entrées principales de bâtiments repérés au plan graphique comme éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme sont interdites. Un plan annexé au présent règlement identifie ces clôtures.
- Sur les voies publiques ou privées, les clôtures habillées de type film plastique, canisse, etc... sont interdites.

5.3.3 Enseignes

- Elles doivent être intégrées à la façade, elles ne devront pas dépasser la hauteur de la dalle supérieure du rez-de-chaussée.

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Règles générales

- Se référer aux DG 7

6.2 Coefficient de biotope des surfaces aménagées

Barème

0	0,3	0,5	0,6	1	1,2
Sol imperméable	Revêtement partiellement perméable	Revêtement perméable	Toiture végétalisée	Espace non construit de pleine terre	Surface arborée

0	0,2	0,3	0,5	0,7	1	+/- 0,02
Sol imperméable	Toiture classique non raccordée à un réseau public	Revêtement partiellement perméable	Murs végétalisés Revêtement perméable	Toiture végétalisée et espaces verts d'épaisseur supérieure à 0,80 cm sur dalle	Espace non construit de pleine terre	Bonus/ malus plantation/a battage d'arbre

6.2.1 En zone UA

- Il est défini un coefficient de biotope de 0,3 de surface bio-aménagées.

6.2.2 En zone UA1

- Il est défini un coefficient de biotope de 0,8 de surface bio-aménagées.

6.2.3 En zone UA2

- Non réglementé : la proportion de surface éco-aménagée ne pourra être inférieure à celle existante avant travaux.

6.3 Coefficient d'emprise au sol

Note : ~~Sont compris dans le coefficient d'emprise au sol les bâtiments principaux, extensions et les annexes.~~ Le coefficient d'emprise au sol est calculé à l'échelle du tènement foncier de l'opération. Ne

sont pas pris en compte les constructions enterrées, les piscines non couvertes, les pergolas, les reconstructions suite à sinistre qui ne respecte pas le CES sous réserve ne pas aggraver l'existant, les permis modificatifs pour réduction d'emprise au sol ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3.1 En zone UA

- Non réglementé

6.3.2 En zone UA1

- Il est défini un coefficient d'emprise au sol de 0,20 maximum.

6.3.3 En zone UA2

- Non réglementé pour les constructions principales.

Article UA 7 - Stationnement

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Règles générales

- Se référer aux DG8

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Règles générales

- Se référer aux DG9

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UB mixité des formes urbaines

La zone UB a vocation à assurer une mixité des fonctions urbaines et une diversification des formes d'habitat. Au sein de ce secteur les mutations urbaines sont importantes et doivent être encadrées. Elle comprend une sous-destination UB1 qui correspond aux secteurs de mutation à moyen terme identifiés pour la création de logements, les secteurs UB2 correspondant au quartier Saint-Laurent, les secteurs UB3, aux secteurs de mutation à long terme et les secteurs UB4 qui comprend la polarité de la Croix-Paquet sur laquelle une mixité des fonctions est admise sous conditions.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Règles générales concernant les destinations et les sous destinations

- Se référer aux DG 4

1.2 Tableau des destinations

Note : les destinations non-mentionnées dans la sous-section sont réputés incompatibles avec la vocation de la zone.

Vert : Autorisés **Jaune** : Autorisé sous conditions **Rouge** : Interdit

Destinations	Sous destinations	UB (Bourg moderne)	UB1 (Avenues Paccard / 1082)	UB2 (Quartier Saint-Laurent)	UB3 (Densification « douce »)	UB4 (Croix-Rapeau)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
	Exploitation forestière	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
Habitation	Logement	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
	Hébergement	Vert	Vert	Vert	Vert	Vert
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Vert	Rouge	Vert	Rouge	Jaune
	Restauration	Vert	Rouge	Vert	Rouge	Jaune
	Commerce de gros	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Vert	Vert	Vert	Vert	Jaune
	Cinéma	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge	Rouge

	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
Equipe- ments d'in- térêt collec- tif et ser- vices pu- blics	Locaux et bu- reaux accueillant du public des ad- ministrations pu- bliques et assimi- lés					
	Locaux tech- niques et indus- triels des adminis- trations publiques et assimilés					
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'ac- tion sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Equipements sportifs					
	Autres équipe- ments recevant du public					
	Lieux de culte					
	Industrie					
	Entrepôt					
Autres acti- vités des secteurs se- conaire ou tertiaire	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					
	Cuisines dédiées à la vente en ligne					

Article UB 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

2.1.1 Dans l'ensemble des zones.

- Les affouillements et exhaussements des sols qui concourent à rompre l'harmonie d'un ensemble bâti visible depuis l'espace public ou dénaturer l'aspect originel des constructions dans le cas d'une réhabilitation.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'implantation d'ICPE.
- Le stationnement des caravanes ou de camping-car de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Dans les zones UB et UB2

Commerces et activités de services

- Les hôtels et autres hébergements touristiques sauf dans les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le plan graphique pour la préservation des commerces et services de proximité.

2.2.2 Dans la zone UB3

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

- L'implantation d'activités à caractère artisanal uniquement dans le volume des bâtiments d'activités ou des friches économiques existantes à la date d'approbation du PLU.
- L'extension mesurée des bâtiments d'activité sans dépasser 20% de la surface de plancher existants à la date d'approbation du PLU.

2.2.3 Dans la zone UB4

Commerces et activités de services

- S'ils n'entraînent pas la création de surface de plancher supplémentaire autrement que par changement de destination ou réaménagement des surfaces de plancher existantes.
- Situés en rez-de-chaussée uniquement.

2.2.4 Dans toutes les zones UB

Équipements d'intérêts collectifs et services publics

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement et bornage des réseaux ainsi qu'aux interventions relatives au maintien de leur sécurité.

Article UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles générales

- Se référer aux DG 5

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les postes de transformation électrique sont exclus des règles suivantes.

Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme (maisons ouvrière et équipements de la cité Saint-Laurent, Maisons de Maître...), des règles alternatives sont définies.

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 Règles générales d'implantation et de volumétrie

- Se référer aux DG 6

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public

4.2.1 Dans la zone UB

- Les nouvelles constructions s'implantent à l'alignement.

4.2.2 Dans la zone UB1

- Le long de l'avenue Paccard et de l'avenue de la Libération, les nouvelles constructions s'implantent à 3 m de l'alignement.
- Le long des autres voies, les nouvelles constructions s'implantent en retrait sans qu'il soit inférieur à 5 m.

4.2.3 Dans la zone UB2

- Le long de la place Aristide Briand et de l'avenue Irénée Laurent, les nouvelles constructions s'implantent à l'alignement.
- Le long des autres voies, les nouvelles constructions s'implantent à l'alignement ou à 3 m.

4.2.4 Dans la zone UB3

- Le long de l'avenue Paccard, les nouvelles constructions s'implantent à 3m de l'alignement.
- Le long des autres voies, les nouvelles constructions s'implantent en retrait à partir de 5 m minimum.

4.2.5 Dans la zone UB4

- Les nouvelles constructions s'implantent à l'alignement des bâtiments existants ou en retrait sans qu'il n'excède 3 m.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

4.3.1 Cas général des limites séparatives qui sont des limites de zone UC

- Lorsqu'un bâtiment situé en zone est édifié en retrait d'une limite séparative qui jouxte une zone UC, la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment divisée par deux, sans être inférieure à 5 m (pour un retrait de 5 m, la hauteur maximale est de 10 m, pour un retrait de 7 m, de 14 m...). Ces limites sont représentées sur le plan graphique.

4.3.2 Dans les zones UB

- Les nouvelles constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait sans que celui-ci ne soit inférieur à 3 m.
 - Lorsque les nouvelles constructions s'inscrivent dans une séquence urbaine composée de plusieurs bâtiments accolés, elles s'implantent d'une limite séparative à l'autre afin de préserver l'harmonie de la forme urbaine du secteur.

4.3.3 Dans les zones UB1

- Les constructions s'implantent :
 - S'il existe sur la parcelle attenante au projet un immeuble dont la hauteur est supérieure à 10 m : le projet peut s'implanter sur les limites séparatives.
 - S'il n'existe pas sur la parcelle attenante au projet un immeuble dont la hauteur est supérieure à 10 m : la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment divisée par deux, sans être inférieure à 5 m.
- Les extensions, les constructions annexes et les garages pourront s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m entre la limite séparative jusqu'à une distance de 5 m de celle-ci. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

4.3.4 Dans les zones UB2

- Les nouvelles constructions en retrait sans que celui-ci ne soit inférieur à 5 m, sauf sur la place Aristide Briand et l'avenue Irénée Laurent ou les nouvelles constructions s'implantent d'une limite séparative à l'autre.
- Les extensions, les constructions annexes et les garages pourront s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m entre la limite séparative jusqu'à une distance de 5 m de celle-ci. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

4.3.5 Dans les zones UB3

- Les constructions s'implantent :
 - S'il existe sur la parcelle attenante au projet un immeuble dont la hauteur est supérieure à 10 m : le projet peut s'implanter sur les limites séparatives.
 - S'il n'existe pas sur la parcelle attenante au projet un immeuble dont la hauteur est supérieure à 10 m : la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur du bâtiment divisée par deux, sans être inférieure à 5 m.
- Les extensions, les constructions annexes et les garages pourront s'implanter en limite séparative. Dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m entre la limite séparative jusqu'à une distance de 5 m de celle-ci. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

4.3.6 Dans les zones UB4

- Les nouvelles constructions s'implantent en limite de parcelle ou en retrait sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 5 m.
- Lorsque le projet s'inscrit dans une séquence urbaine composée de plusieurs bâtiments accolés structurant et repérés sur le plan graphique, les nouvelles constructions s'implantent d'une limite séparative à l'autre afin de préserver l'harmonie de la forme urbaine.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

4.5 Volumétrie

- Non réglementé

4.6 Règles générales de hauteur

Zone	Hauteur absolue	Niveau maximal
UB	15 m	R+4 ou R+3+A
UB1	13 m	R+3 ou R+2+A
UB2	13 m	R+3 ou R+2+A
UB3	11 m	R+2 ou R+1+A
UB4	Hauteur du bâtiment le plus haut de l'îlot	Nombre de niveau maximal du bâtiment le plus haut de l'îlot

Article UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.1 Insertion des constructions dans le paysage

- Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façade. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
- Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
- Le permis de construire peut, être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.
- Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type.
- Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

5.2 Aspect des constructions

5.2.1 Toitures

- Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.
- Les toitures seront en **tuile** terre cuite de couleur rouge.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être **entièrement** végétalisées.
- Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.
- D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos pour les constructions légères sans fondation selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, ainsi que pour les locaux de stockage des ordures ménagères dans les opérations d'ensemble.

5.2.2 Façades

- Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
- Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.
- Les façades présentant une couleur blanche réfléchissante, éblouissante ou brillante sont proscrites.
- Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture, sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

5.2.3 Equipements techniques

- Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés.
- Les caissons de climatiseurs visibles depuis l'extérieur, doivent être :
 - Pour les habitations :*
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.
 - Recouverts d'un cache clim dans le respect des normes en vigueur et en harmonie avec la façade.
 - Pour les commerces :*
 - Sont interdits en façade principale, ils peuvent être positionnés à l'intérieur intégrés à la devanture.
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.

5.3 Abords des constructions et installations

5.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

- Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

5.3.2 Clôtures

- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.
- Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.
- Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc., sont interdits.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades

5.3.3 Enseignes

- Les enseignes devront être intégrées à la façade et ne devront pas dépasser la hauteur de la dalle supérieure du rez-de-chaussée.

Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Règles générales

- Se référer aux DG 7

6.2 Coefficient de biotope des surfaces aménagées

Barème

0	0,3	0,5	0,6	1	1,2
Sol imperméable	Revêtement partiellement perméable	Revêtement perméable	Toiture végétalisée	Espace non construit de pleine terre	Surface arborée

0	0,2	0,3	0,5	0,7	1	+/- 0,02
Sol imperméable	Toiture classique non raccordée à un réseau public	Revêtement partiellement perméable	Murs végétalisés Revêtement perméable	Toiture végétalisée et espaces verts d'épaisseur supérieure à 0,80 cm sur dalle	Espace non construit de pleine terre	Bonus/ malus plantation/a battage d'arbre

6.2.1 Dans les zones UB et UB2

- Il est défini un coefficient de biotope de 0,4 de surface bio-aménagées.

6.2.2 Dans les zones UB1, UB3 et UB4

- Il est défini un coefficient de biotope de 0,5 de surface bio-aménagées.

6.3 Coefficient d'emprise au sol

Note : ~~Sont compris dans le coefficient d'emprise au sol les bâtiments principaux, extensions et les annexes.~~

Le coefficient d'emprise au sol est calculé à l'échelle du tènement foncier de l'opération. Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées, les piscines non couvertes, les pergolas, les reconstructions suite à sinistre qui ne respecte pas le CES sous réserve ne pas aggraver l'existant, les permis modificatifs pour réduction d'emprise au sol ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les bâtiments d'un niveau (jusqu'à R+1), il est défini un coefficient d'emprise au sol de 0,4.
- Pour les bâtiments de plus d'un niveau (à partir de R+2), ce coefficient est de 0,7.

Article UB 7 - Stationnement

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Règles générales

- Se référer aux DG8

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Règles générales

- Se référer aux DG9

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UC – secteurs résidentiels

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels situés en retrait des secteurs de mutation de la commune. La construction de logements y est permise, mais encadrée.

Elle comprend une sous-destination UC1 qui correspond aux secteurs caractérisés par l'existence d'une activité commerciale, tertiaire et résidentielle et au sein desquels sont admis certaines activités de services.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Règles générales concernant les destinations et les sous destinations

- Se référer aux DG 4

1.2 Tableau des destinations

Note : les destinations non-mentionnées dans la sous-section sont réputés incompatibles avec la vocation de la zone.

Vert : Autorisés **Jaune** : Autorisé sous conditions **Rouge** : Interdit

Destinations	Sous destinations	UC (Pavillonnaire)	UC1 (Mixte)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Lieux de culte		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne		

Article UC 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

2.1.1 Dans l'ensemble des zones UC et UC1

- Les affouillements et exhaussements des sols qui concourent à rompre l'harmonie d'un ensemble bâti visible depuis l'espace public ou dénaturer l'aspect originel des constructions dans le cadre d'une réhabilitation.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'implantation d'ICPE.
- Le stationnement des caravanes ou de camping-car de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés.

2.1.2 Dans la zone UC

- Les enseignes.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Dans la zone UC1

Commerces et activités de services

- L'extension des commerces et activités de services existantes sous réserve qu'elle n'excède pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les changements de destination de commerces et services uniquement vers les destinations autorisées dans la zone.
- Les nouvelles activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration sans que la surface de plancher totale n'excède 250 m² par niveaux.

2.2.2 Dans toutes les zones UC

Equipements d'intérêts collectifs et services publics

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement et bornage des réseaux ainsi qu'aux interventions relatives au maintien de leur sécurité.

Article UC 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles générales

- Se référer aux DG 5

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les postes de transformation électrique sont exclus des règles suivantes.

Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 Règles générales d'implantation et de volumétrie

- Se référer aux DG 6

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public

4.2.1 Dans la zone UC

- Les nouvelles constructions s'implantent en retrait des voies ouvertes au public sans que celui-ci ne soit inférieur à 5 m.

4.2.2 Dans la zone UC1

Commerces et activités de service

- Les nouveaux bâtiments de commerce et activités de services respectent un recul d'au moins 5 m minimum depuis les voies ouvertes au public.
 - Dans le cas d'une opération d'ensemble : les nouveaux bâtiments s'implantent en harmonie avec les bâtiments de commerce ou de services existants et forment un « front » bâti homogène.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

4.3.1 Dans les zones UC et UC1

Habitations

- Les nouveaux bâtiments d'habitation peuvent s'implanter en retrait sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 5 m.
- Les nouveaux bâtiments d'habitation peuvent s'implanter le long des limites séparatives s'il s'agit de constructions jointives et de volume similaire, édifiés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Les extensions, les constructions annexes et les garages pourront s'implanter :
 - En limite séparative : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m entre la limite séparative jusqu'à une distance de 5 m de celle-ci. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.
 - A **partir d'**une distance de 3 m : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 4 m. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

4.3.2 Dans la zone UC1

Commerces et activités de service

- Les nouveaux bâtiments peuvent s'implanter en retrait sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 5 m.

- Les nouveaux bâtiments peuvent s'implanter le long des limites séparatives s'il s'agit de constructions jointives et de volume similaire, édifiés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Les extensions, les constructions annexes et les garages pourront s'implanter :
 - En limite séparative : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m entre la limite séparative jusqu'à une distance de 5 m de celle-ci. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.
 - A **partir d'une** distance de 3 m : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 4 m. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- A l'exception des annexes, la distance entre deux bâtiments sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur de l'égout de toiture sans que cette distance soit inférieure à 3 m.

4.5 Volumétrie

- Non réglementé

4.6 Hauteur

Zone	Hauteur absolue	Niveau maximal
UC	9 m	R+1
UC1	9 m	R+1

Article UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.1 Insertion des constructions dans le paysage

- Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façade. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
- Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
- Le permis de construire peut, être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.
- Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type.
- Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

5.2 Aspect des constructions

5.2.1 Toitures

- Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.
- Les toitures seront en **tuile** terre cuite de couleur rouge.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être **entièrement** végétalisées.
- Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.
- D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos pour les constructions légères sans fondation selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, ainsi que pour les locaux de stockage des ordures ménagères dans les opérations d'ensemble.

5.2.2 Façades

Dans toutes les zones

- Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
- Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.
- Les façades présentant une couleur blanche réfléchissante, éblouissante ou brillante sont proscrites.
- Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Dans la zone UC1

- Sous réserve d'une intégration paysagère et harmonieuse avec le tissu urbain existant, les façades des bâtiments de commerces et activités de services pourront présenter des nuances, teintes et traitements de façades alternatifs.
- Sont toutefois proscrits les matériaux bruts, réfléchissants ou destinés à être enduits.

5.2.3 Equipements techniques

- Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés.
- Les caissons de climatiseurs visibles depuis l'extérieur, doivent être :
 - Pour les habitations :*
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.
 - Recouverts d'un cache clim dans le respect des normes en vigueur et en harmonie avec la façade.
 - Pour les commerces :*
 - Sont interdits en façade principale, ils peuvent être positionnés à l'intérieur intégrés à la devanture.
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.

5.3 Abords des constructions et installations

5.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

- Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

5.3.2 Clôtures

Dans toutes les zones

- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.
- Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.
- Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc., sont interdits.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.

Dans la zone UC1

- Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.
- Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.
- Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc., sont interdits.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.

5.3.3 Enseignes

Dans la zone UC1

- Elles doivent être intégrées à la façade, elles ne devront pas dépasser la hauteur de la dalle supérieure du rez-de-chaussée.

Article UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Règles générales

- Se référer aux DG 7

6.2 Coefficient de biotope des surfaces aménagées

Barème

0	0,3	0,5	0,6	1	1,2
Sol imperméable	Revêtement partiellement perméable	Revêtement perméable	Toiture végétalisée	Espace non construit de pleine terre	Surface arborée

0	0,2	0,3	0,5	0,7	1	+/- 0,02
Sol imperméable	Toiture classique non raccordée à un réseau public	Revêtement partiellement perméable	Murs végétalisés Revêtement perméable	Toiture végétalisée et espaces verts d'épaisseur supérieure à 0,80 cm sur dalle	Espace non construit de pleine terre	Bonus/malus plantation/a battage d'arbre

6.2.1 Dans toutes les zones

- Pour les bâtiments d'habitation, il est défini un coefficient de biotope de 0,6 de surface bio-aménagées.
- Pour les bâtiments de commerces ou de services, il est défini un coefficient de biotope de 0,5 de surface bio-aménagées.

6.3 Coefficient d'emprise au sol

Note : ~~Sont compris dans le coefficient d'emprise au sol les bâtiments principaux, extensions et les annexes.~~ Le coefficient d'emprise au sol est calculé à l'échelle du tènement foncier de l'opération. Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées, les piscines non couvertes, les pergolas, les reconstructions suite à sinistre qui ne respecte pas le CES sous réserve ne pas aggraver l'existant, les permis modificatifs pour réduction d'emprise au sol ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Il est défini un coefficient d'emprise au sol de :
 - 0,2 pour les constructions nouvelles.
 - 0,3 pour les extensions, les garages et les annexes.

Article UC 7 - Stationnement

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Règles générales

- Se référer aux DG8

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Règles générales

- Se référer aux DG9

CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UD – secteurs résidentiels en franges des espaces agricoles et naturels

La zone UD correspond aux secteurs résidentiels situés aux franges des espaces agricoles et naturels. La construction de nouveaux logements est strictement interdite.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UD 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Règles générales concernant les destinations et les sous destinations

- Se référer aux DG 4

1.2 Tableau des destinations

Note : les destinations non-mentionnées dans la sous-section sont réputés incompatibles avec la vocation de la zone.

Vert : Autorisés **Jaune** : Autorisé sous conditions **Rouge** : Interdit

Destinations	Sous destinations	UD
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des	Industrie	
	Entrepôt	

secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	

Article UD 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits dans la zone UD

- La construction de nouveaux logements.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui concourent à rompre l'harmonie d'un ensemble bâti visible depuis l'espace public ou dénaturer l'aspect originel des constructions dans le cadre d'une réhabilitation.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'implantation d'ICPE.
- Le stationnement des caravanes ou de camping-car de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés.
- Les enseignes.

2.2 Sont autorisés sous conditions

- L'extension des bâtiments existants, sous réserve :
 - De ne pas créer de nouveaux logements.
 - Que la surface plancher totale après travaux n'excède pas 200m².
- Les garages et les annexes liés à des logements existants sur le tènement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement et bornage des réseaux ainsi qu'aux interventions relatives au maintien de leur sécurité.

Article UD 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Mixité fonctionnelle

- La mixité fonctionnelle n'est pas recherchée.

3.2 Mixité sociale

- Se référer aux DG 5

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les postes de transformation électrique sont exclus des règles suivantes.

Article UD 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 Règles générales d'implantation et de volumétrie

- Se référer aux DG 6

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter en retrait des voies ouvertes au public sans que celui-ci ne soit inférieur à 5 m.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

- Les nouveaux bâtiments d'habitation peuvent s'implanter en retrait sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 5 m.
- Les nouveaux bâtiments d'habitation peuvent s'implanter le long des limites séparatives s'il s'agit de constructions jointives et de volume similaire, édifiés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Les extensions, les constructions annexes et les garages pourront s'implanter :
 - En limite séparative : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m entre la limite séparative jusqu'à une distance de 5m de celle-ci. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.
 - A **partir d'**une distance de 3 m : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 4 m. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- A l'exception des annexes et des garages, la distance entre deux bâtiments sur une même propriété ne peut être inférieure à la hauteur de l'égout de toiture sans que celui-ci ne soit inférieur à 3 m.

4.5 Volumétrie

- Non réglementé.

4.6 Hauteur

Zone	Hauteur absolue	Niveau maximal
UD	9 m	R+1

Article UD 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.1 Insertion des constructions dans le paysage :

- Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façade. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
- Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

- Le permis de construire peut, être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.
- Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type.
- Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

5.2 Aspect des constructions

5.2.1 Toitures

- Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être **entièrement** végétalisées.
- Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.
- D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos, ainsi que pour les constructions légères sans fondation selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant ainsi que pour les locaux de stockage des ordures ménagères dans les opérations d'ensemble.
- Les toitures **seront en tuile terre cuite de couleur rouge. devront présenter des teintes rouges, de type tuile terre cuite ou apparentées.**

5.2.2 Façades

- Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc...
- Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.
- Les façades présentant une couleur blanche réfléchissante, éblouissante ou brillante sont proscrites.
- Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

5.2.3 Equipements techniques

- Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés.
- Les caissons de climatiseurs visibles depuis l'extérieur, doivent être :
Pour les habitations :
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.
 - Recouverts d'un cache clim dans le respect des normes en vigueur et en harmonie avec la façade.

5.3 Abords des constructions et installations

5.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

- Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

5.3.2 Clôtures

- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.
- Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.
- Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc., sont interdits.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.

5.3.3 Enseignes

- Sans objet

Article UD 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Règles générales

- Se référer aux DG 7

6.2 Coefficient de biotope des surfaces aménagées

Barème

0	0,3	0,5	0,6	1	1,2
Sol imperméable	Revêtement partiellement perméable	Revêtement perméable	Toiture végétalisée	Espace non construit de pleine terre	Surface arborée

0	0,2	0,3	0,5	0,7	1	+/- 0,02
Sol imperméable	Toiture classique non raccordée à un réseau public	Revêtement partiellement perméable	Murs végétalisés Revêtement perméable	Toiture végétalisée et espaces verts d'épaisseur supérieure à 0,80 cm sur dalle	Espace non construit de pleine terre	Bonus/ malus plantation/a battage d'arbre

- Pour les bâtiments d'habitation, il est défini un coefficient de biotope de 0,7 de surface bio-aménagées.

6.3 Coefficient d'emprise au sol

Note : ~~Sont compris dans le coefficient d'emprise au sol les bâtiments principaux, extensions et les annexes. Il~~ Le coefficient d'emprise au sol est calculé à l'échelle du tènement foncier de l'opération. ~~Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées, les piscines non couvertes, les pergolas, les reconstructions suite à sinistre qui ne respecte pas le CES sous réserve ne pas aggraver l'existant, les permis modificatifs pour réduction d'emprise au sol ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

6.3.1 Habitation

- Il est défini un coefficient d'emprise au sol de :
 - ~~0,15 pour les bâtiments lorsque le bâtiment dispose d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) et 0,20 lorsque le bâtiment n'en comporte pas.~~
 - 0,25 0,3 pour les extensions, garages et annexes.

Article UD 7 - Stationnement

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Règles générales

- Se référer aux DG8

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article UD 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Règles générales

- Se référer aux DG9

CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone UE à vocation d'équipement

La zone UE correspond aux secteurs à vocation d'équipement. La construction de logements y est strictement encadrée, comme l'est celle du commerce et des structures économiques.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Règles générales concernant les destinations et les sous destinations

- Se référer aux DG 4

1.2 Tableau des destinations

Note : les destinations non-mentionnées dans la sous-section sont réputés incompatibles avec la vocation de la zone.

Vert : Autorisés **Jaune** : Autorisé sous conditions **Rouge** : Interdit

Destinations	Sous destinations	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Rouge
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Jaune
	Hébergement	Jaune
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Rouge
	Restauration	Rouge
	Commerce de gros	Rouge
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Rouge
	Cinéma	Rouge
	Hôtels	Rouge
	Autres hébergements touristiques	Rouge
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Vert
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Vert
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Vert
	Salles d'art et de spectacles	Vert
	Equipements sportifs	Vert
	Autres équipements recevant du public	Vert
	Lieux de culte	Rouge
Autres activités des secteurs secondaire	Industrie	Rouge
	Entrepôt	Rouge
	Bureau	Rouge

ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	

Article UE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les affouillements et exhaussements des sols qui concourent à rompre l'harmonie d'un ensemble bâti visible depuis l'espace public ou dénaturer l'aspect originel des constructions dans le cas d'une réhabilitation.
- Les ICPE.
- Le stationnement des caravanes ou de camping-car de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Habitation

- Sont uniquement autorisées les bâtiments de logement (hors annexes et piscine) et les hébergements nécessaires au fonctionnement des équipements existants dans la zone, sous réserve d'être intégré au bâtiment et de ne pas dépasser 90 m² de surface de plancher.

Article UE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles générales

- Non réglementé

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les postes de transformation électrique sont exclus des règles suivantes.

Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 Règles générales d'implantation et de volumétrie

- Se référer aux DG 6

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public

- Non réglementé

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

- Non réglementé

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

4.5 Volumétrie

- Non réglementé

4.6 Hauteur

Zone	Hauteur absolue	Niveau maximal	Sous conditions
UE	15m	Non réglementé	

Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.1 Insertion des constructions dans le paysage

- Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
- Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

5.2 Aspect des constructions

5.2.1 Toitures

- Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.
- Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

5.2.2 Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
- Les façades sur voies publiques devront être traitées avec le plus grand soin. Les extensions seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants.

5.2.3 Equipements techniques

- Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés.
- Les caissons de climatiseurs visibles depuis l'extérieur, doivent être :
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.
 - Recouverts d'un cache clim dans le respect des normes en vigueur et en harmonie avec la façade.

5.3 Abords des constructions et installations

5.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

- Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

5.3.2 Clôtures

- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté soit d'une grille,

soit d'une grille, soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Enseignes

- Non réglementé.

Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Règles générales

- Se référer aux DG 7

6.2 Coefficient de biotope des surfaces aménagées

Barème

0	0,3	0,5	0,6	1	1,2
Sol imperméable	Revêtement partiellement perméable	Revêtement perméable	Toiture végétalisée	Espace non construit de pleine terre	Surface arborée

0	0,2	0,3	0,5	0,7	1	+/- 0,02
Sol imperméable	Toiture classique non raccordée à un réseau public	Revêtement partiellement perméable	Murs végétalisés Revêtement perméable	Toiture végétalisée et espaces verts d'épaisseur supérieure à 0,80 cm sur dalle	Espace non construit de pleine terre	Bonus/ malus plantation/a battage d'arbre

- Il est défini un coefficient de biotope de 0,5 de surface bio-aménagées.

6.3 Coefficient d'emprise au sol

- Non réglementé.

Article UE 7 - Stationnement

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Règles générales

- Se référer aux DG8

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Règles générales

- Se référer aux DG9

CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone UF à vocation économique industrielle et artisanale

La zone UF correspond aux secteurs à vocation économique industrielle et artisanale. La construction de logements y est strictement encadrée, comme l'est celle du commerce et des structures économiques.

Elle comprend une sous zone UF1 correspondant à la zone d'activité tertiaire du secteur Planchet ainsi qu'une sous zone UF2 correspondant aux grands tènements industriels de la commune.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UF 1 - Destinations et sous-destinations

Note : les destinations non-mentionnées dans la sous-section sont réputés incompatibles avec la vocation de la zone.

1.1 Règles générales concernant les destinations et les sous destinations

- Se référer aux DG 4

1.2 Tableau des destinations

Vert : Autorisés **Jaune** : Autorisé sous conditions **Rouge** : Interdit

Destinations	Sous destinations	UF (Zone mixte artisanat / industrie)	UF1 (Zone d'activité tertiaire)	UF2 (Grande zone industrielle)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			

Article UF 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les affouillements et exhaussements des sols qui concourent à rompre l'harmonie d'un ensemble bâti visible depuis l'espace public ou dénaturer l'aspect originel des constructions dans le cadre d'une réhabilitation.
- Le stationnement des caravanes ou de camping-car de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés.
- Les extensions et annexes aux habitations.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Dans la zone UF

Habitation

- Les habitations, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être nécessaires au fonctionnement d'une activité existante (nature de l'activité justifiant une présence permanente pour le gardiennage ou la surveillance).
 - Être intégrée au bâtiment.
 - Avoir une surface de plancher maximale de 50 m².

Commerces et activités de services

- Les activités commerciales de type show-room intégré au bâtiment de production, dans la limite de 25% de la surface de plancher, sans jamais être supérieur à 200m².

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- L'aménagement d'équipements sportifs existants dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les entrepôts sont autorisés uniquement s'ils sont rattachés à une activité industrielle existante dans la zone à la date d'approbation du *PLU*.

2.2.2 Dans la zone UF1

Habitation

- Les habitations, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être nécessaires au fonctionnement d'une activité existante (nature de l'activité justifiant une présence permanente pour le gardiennage ou la surveillance).
 - Être intégrée au bâtiment.
 - Avoir une surface de plancher maximale de 50 m².

Commerces et activités de services

- Les activités d'artisanat et de commerce de détail sans que leur surface de plancher ne soit supérieure à 1000 m².

Équipements d'intérêts collectifs et services publics

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement et bornage des réseaux ainsi qu'aux interventions relatives au maintien de leur sécurité.

2.2.3 Dans la zone UF2

Habitation

- Les habitations, aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être nécessaires au fonctionnement d'une activité existante (nature de l'activité justifiant une présence permanente pour le gardiennage ou la surveillance).
 - Être intégrée au bâtiment.
 - Avoir une surface de plancher maximale de 50 m².

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les entrepôts sont autorisés uniquement s'ils sont rattachés à une activité industrielle existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Article UF 3- Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles générales

- Non réglementé

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les postes de transformation électrique sont exclus des règles suivantes.

Article UF 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 Règles générales d'implantation et de volumétrie

- Se référer aux DG 6

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public

4.2.1 Dans les zones UF, UF1 et UF2

- Les nouvelles constructions s'implantent en retrait sans que celui-ci ne soit inférieur à 5 m.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

4.3.1 Dans les zones UF, UF1 et UF2

- Les nouveaux bâtiments s'implantent en limite de parcelle, sous condition d'édification d'un mur coupe-feu de 2 heures sur ces limites séparatives ou en retrait sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 5m et sans que le retrait ne soit supérieur à la hauteur de la façade divisée par deux.

4.3.2 Dans le cas des limites avec une autre zone

- Tout bâtiment situé en zone UF, UF1 ou UF2 dont une limite séparative est également une limite de zone urbaine à vocation résidentielle doit respecter un retrait d'au moins 10 m.
- Tout bâtiment situé en zone UF, UF1 ou UF2 dont une limite séparative est également une limite de zone A ou N doit respecter un retrait d'au moins 10 m.
- Dans cette bande de 10 m, des écrans végétaux doivent être systématiquement réalisés afin d'atténuer les nuisances sonores, visuelles et favoriser l'intégration paysagère des bâtiments.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

4.5 Volumétrie

- Non réglementé

4.6 Hauteur

Zone	Hauteur absolue	Niveau maximal	Sous conditions
UF	15 m	Non réglementé	<i>La hauteur des ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectifs et services publics, les superstructures techniques ainsi que les éléments liés à la sécurité incendie pourront être supérieure aux hauteurs absolues..</i>
UF1	11 m	Non réglementé	
UF2	15 m	Non réglementé	

Article UF 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.1 Insertion des constructions dans le paysage

- Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
- Le permis de construire peut, être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

- Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
- Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

5.2 Aspect des constructions

5.2.1 Toitures

- Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
- Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.
- Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

5.2.2 Façades

- Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
- Les façades sur voies publiques devront être traitées avec le plus grand soin. Les extensions seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants.

5.2.3 Equipements techniques

- Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés.
- Les caissons de climatiseurs visibles depuis l'extérieur, doivent être :
Pour les habitations :
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.
 - Recouverts d'un cache clim dans le respect des normes en vigueur et en harmonie avec la façade.*Pour les commerces :*
 - Sont interdits en façade principale, ils peuvent être positionnés à l'intérieur intégrés à la devanture.
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.

5.3 Abords des constructions et installations

5.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

- Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

5.3.2 Clôtures

- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté soit d'une grille,

soit d'une grille, soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

5.3.3 Enseignes

- Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

5.4 Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- Les aménagements techniques (bassins, noues, ...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

Article UF 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Règles générales

- Se référer aux DG 7

6.2 Coefficient de biotope des surfaces aménagées

Barème

0	0,3	0,5	0,6	1	1,2
Sol imperméable	Revêtement partiellement perméable	Revêtement perméable	Toiture végétalisée	Espace non construit de pleine terre	Surface arborée

0	0,2	0,3	0,5	0,7	1	+/- 0,02
Sol imperméable	Toiture classique non raccordée à un réseau public	Revêtement partiellement perméable	Murs végétalisés Revêtement perméable	Toiture végétalisée et espaces verts d'épaisseur supérieure à 0,80 cm sur dalle	Espace non construit de pleine terre	Bonus/malus plantation/abattage d'arbre

- Dans toutes les zones, il est défini un coefficient de biotope de 0,5 0,3 de surface bio-aménagées.

6.3 Coefficient d'emprise au sol

- Non-règlementé

Article UF 7 - Stationnement

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Règles générales

- Se référer aux DG8

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article UF 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Règles générales

- Se référer aux DG9

CHAPITRE VIII – Dispositions applicables aux zones AU – urbanisation future conditionnée à la révision du PLU

La zone AU correspond aux secteurs d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la révision du PLU. Elle correspond aux réserves foncières de la commune destinées à accueillir l'urbanisation à long terme.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AU 1 - Destinations et sous-destinations

1.1 Règles générales

- Non réglementé

Article AU 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions

2.1 Sont

- Toute

2.2 Sont conditions

L'urbanisation

- Les

aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur insertion dans le paysage et de leur compatibilité avec un aménagement ultérieur de la totalité de la zone.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement et bornage des réseaux ainsi qu'aux interventions relatives au maintien de leur sécurité.
- Qu'une révision du PLU soit engagée.
- Qu'elle intervienne au moins à l'horizon 2030.
- Que les capacités constructives du PLU soient urbanisées.

Article AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles générales

- Non réglementé

Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les postes de transformation électrique sont exclus des règles suivantes.

Article AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Règles générales d'implantation

- Non réglementé

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public

- Non réglementé

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

- Non réglementé

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

4.5 Volumétrie

- Non réglementé

4.6 Hauteur

- Non réglementé

Article AU5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Insertion des constructions dans le paysage

- Non réglementé

5.2 Aspect des constructions

- Non réglementé

5.3 Abords des constructions et installations

- Non réglementé

Article AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1 Règles générales

- Non réglementé

6.2 Coefficient de biotope des surfaces aménagées

- Non Réglementé

6.3 Coefficient d'emprise au sol

- Non réglementé

Article AU 7 - Stationnement

7.1 Règles générales

- Non réglementé

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Règles générales

- Non réglementé
-

CHAPITRE IX – Dispositions applicables aux zones AUe – secteurs à urbaniser à vocation d'équipements

La zone AUe correspond aux secteurs à urbaniser à vocation d'équipements, plus précisément la création d'un cimetière paysager.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AUe 1- Destinations et sous-destinations

1.3 Règles générales concernant les destinations et les sous destinations

- Se référer aux DG 4

1.4 Tableau des destinations

Note : les destinations non-mentionnées dans la sous-section sont réputés incompatibles avec la vocation de la zone.

Vert : Autorisés **Jaune** : Autorisé sous conditions **Rouge** : Interdit

Destinations	Sous destinations	AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Lieux de culte	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

taire	Cuisines dédiées à la vente en ligne	
--------------	--------------------------------------	--

Article AUe 2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les affouillements et exhaussements des sols qui concourent à rompre l'harmonie d'un ensemble bâti visible depuis l'espace public ou dénaturer l'aspect originel des constructions dans le cas d'une réhabilitation.
- Les ICPE.
- Le stationnement des caravanes ou de camping-car de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

2.2 Sont autorisés sous conditions

- Sont uniquement autorisées les locaux techniques et industriels des administratifs publics et assimilées nécessaires au bon fonctionnement du cimetière.

Article AUe 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles générales

- Non réglementé

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les postes de transformation électrique sont exclus des règles suivantes.

Article AUe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 Règles générales d'implantation et de volumétrie

- Se référer aux DG 6

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public

- Non réglementé

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

- Non réglementé

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

4.5 Volumétrie

- Non réglementé

4.6 Hauteur

Zone	Hauteur absolue	Niveau maximal	Sous conditions
AUE	15m	Non réglementé	

Article AUE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.1 Insertion des constructions dans le paysage

- Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
- Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

5.2 Aspect des constructions

5.2.1 Toitures

- Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.
- Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

5.2.2 Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
- Les façades sur voies publiques devront être traitées avec le plus grand soin.

5.2.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales.

5.3 Abords des constructions et installations

5.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

- Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

5.4 Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- Les aménagements techniques (bassins, ...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci

devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

5.5 Clôtures

- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté soit d'une grille, soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

5.6 Enseignes

- Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions.

Article AUe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Règles générales

- Se référer aux DG 7

6.2 Coefficient de biotope des surfaces aménagées

Barème

0	0,3	0,5	0,6	1	1,2
Sol imperméable	Revêtement partiellement perméable	Revêtement perméable	Toiture végétalisée	Espace non construit de pleine-terre	Surface arborée

0	0,2	0,3	0,5	0,7	1	+/- 0,02
Sol imperméable	Toiture classique non raccordée à un réseau public	Revêtement partiellement perméable	Murs végétalisés Revêtement perméable	Toiture végétalisée et espaces verts d'épaisseur supérieure à 0,80 cm sur dalle	Espace non construit de pleine terre	Bonus/ malus plantation/a battage d'arbre

- Il est défini un coefficient de biotope de 0,5

6.3 Coefficient d'emprise au sol

- Non réglementé

Article AUe 7 - Stationnement

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Règles générales

- Se référer aux DG8

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article AUe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Règles générales

- Se référer aux DG9

CHAPITRE X – Dispositions applicables à la zone AUf – secteurs à urbaniser à vocation économique

La zone AUf correspond aux secteurs à urbaniser, dévolus à la réalisation de bâtiments d'artisanat ou d'industrie.

Il comprend une zone AUf1 qui correspond aux secteurs d'urbanisation future dévolus à la création d'activités tertiaires et une zone AUf2 qui correspond aux espaces techniques et logistiques.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUf 1 - Destinations et sous-destinations

Note : les destinations non-mentionnées dans la sous-section sont réputés incompatibles avec la vocation de la zone.

1.1 Règles générales concernant les destinations et les sous destinations

- Se référer aux DG 4

1.2 Tableau des destinations

Vert : Autorisés **Jaune** : Autorisé sous conditions **Rouge** : Interdit

Destinations	Sous destinations	AUf (Zone Mixte Artisanat / Industrie)	AUf1 (Zone d'Activité Tertiaire)	AUf2 (Zone ser- vices publics)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et indus-			

	triels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Lieux de culte			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisines dédiées à la vente en ligne			

Article AUF 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les affouillements et exhaussements des sols qui concourent à rompre l'harmonie d'un ensemble bâti visible depuis l'espace public ou dénaturer l'aspect originel des constructions dans le cadre d'une réhabilitation.
- Le stationnement des caravanes ou de camping-car de plus de 3 mois en dehors des terrains aménagés.
- Les extensions et annexes aux habitations.
- Les usages non-liés à la vocation de la zone, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou la réalisation d'équipements techniques d'intérêt collectif.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Dans la zone AUf

Commerces et activités de services

- Les activités commerciales de type show-room liées à une activité de production sur site, dans la limite de 25% de la surface de plancher, sans jamais être supérieur à 200m².

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Les entrepôts sont autorisés uniquement s'ils sont rattachés à une activité industrielle développée dans la zone.

2.2.2 Dans la zone AUf1

Commerces et activités de services

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement et bornage des réseaux ainsi qu'aux interventions relatives au maintien de leur sécurité.

Article AUf 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règles générales

- Se référer aux DG 5

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les postes de transformation électrique sont exclus des règles suivantes.

Article AUf 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 Règles générales d'implantation et de volumétrie

- Se référer aux DG 6

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public

4.2.1 Dans les zones AUf

- Les constructions s'implantent en recul des voies.

4.2.2 Dans les zones AUf1 et AUf2

- Les constructions s'implantent au moins à 5 m des voies.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

4.3.1 Dans les zones AUf

- Tout bâtiment situé en zone AUf dont une limite séparative est également une limite de zone urbaine à vocation résidentielle doit respecter un retrait d'au moins 10 m.
- Dans cette bande de 10 m, des écrans végétaux doivent être systématiquement réalisés afin d'atténuer les nuisances sonores, visuelles et favoriser l'intégration paysagère des bâtiments.

4.3.2 Dans les zones AUf1 et AUf2

- Les nouveaux bâtiments s'implantent en limite de parcelle, sous condition d'édification d'un mur coupe-feu de 2 heures sur ces limites séparatives ou en retrait sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 5 m.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

4.5 Volumétrie

- Non réglementé

4.6 Hauteur

Zone	Hauteur-absolue	Niveau-maximal	Sous-conditions
AUf	15 m	Non réglementé	
AUf1	15 m	Non réglementé	
AUf2	15 m	Non réglementé	

Zone	Hauteur absolue	Niveau maximal	Sous conditions
AUf	15 m	Non réglementé	<i>La hauteur des ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectifs et services publics, les superstructures techniques ainsi que les éléments liés à la sécurité incendie pourront être supérieure aux hauteurs absolues.</i>
AUf1	15 m	Non réglementé	
AUf2	15 m	Non réglementé	

Article AUf 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.1 Insertion des constructions dans le paysage

- Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
- Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

5.2 Aspect des constructions

5.2.1 Toitures

- Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situées dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.
- Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

5.2.2 Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
- Les façades sur voies publiques devront être traitées avec le plus grand soin. Les extensions seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants.

5.2.3 Equipements techniques

- Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés.
- Les caissons de climatiseurs visibles depuis l'extérieur, doivent être :
Pour les habitations :
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.
 - Recouverts d'un cache clim dans le respect des normes en vigueur et en harmonie avec la façade.
 - Munis d'un socle anti-vibration.*Pour les commerces :*
 - Sont interdits en façade principale, ils peuvent être positionnés à l'intérieur intégrés à la devanture.
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.

5.3 Abords des constructions et installations

5.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

- Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

5.4 Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- Les aménagements techniques (bassins, ...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

5.4.1 Clôtures

- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'une grille soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

5.4.2 Enseignes

- Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

Article AUf 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Règles générales

- Se référer aux DG 7

6.2 Coefficient de biotope des surfaces aménagées

Barème

0	0,3	0,5	0,6	1	1,2
Sol imperméable	Revêtement partiellement perméable	Revêtement perméable	Toiture végétalisée	Espace non construit de pleine terre	Surface arborée

0	0,2	0,3	0,5	0,7	1	+/- 0,02
Sol imperméable	Toiture classique non raccordée à un réseau public	Revêtement partiellement perméable	Murs végétalisés Revêtement perméable	Toiture végétalisée et espaces verts d'épaisseur supérieure à 0,80 cm sur dalle	Espace non construit de pleine terre	Bonus/ malus plantation/a battage d'arbre

Dans les zones AUf, AUf1 et AUf2

- Il est défini un coefficient de biotope de 0,3

6.3 Coefficient d'emprise au sol

- *Non-règlementé*

Article AUf 7 - Stationnement

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Règles générales

- Se référer aux DG8

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article AUf 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Règles générales

- Se référer aux DG9

CHAPITRE XI – Dispositions applicables à la zone A - agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 - Destinations et sous-destinations

Note : les destinations non-mentionnées dans la sous-section sont réputés incompatibles avec la vocation de la zone.

1.1 Règles générales concernant les destinations et les sous destinations

- Se référer aux DG 4

1.2 Tableau des destinations

Vert : Autorisés

Rouge : Interdit

Jaune : Autorisé sous conditions

Destinations	Sous destinations	Zone A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Vert
	Exploitation forestière	Rouge
Habitation	Logement	Jaune
	Hébergement	Jaune
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Jaune
	Restauration	Jaune
	Commerce de gros	Rouge
	Activités de services à effectuer à l'extérieur	Jaune
	Accueil d'une clientèle	Jaune
	Cinéma	Rouge
	Hôtels	Rouge
	Autres hébergements touristiques	Jaune
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Rouge
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Vert
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Rouge
	Salles d'art et de spectacles	Rouge
	Equipements sportifs	Rouge
	Autres équipements recevant du public	Rouge

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Lieux de culte	
	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	

Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les exploitations forestières.
- Les nouvelles constructions aux usages non liés aux activités agricoles et forestières et qui compromettent le potentiel agricole du secteur.
- Les exhaussements et affouillements non liés à l'activité agricole.
- Les commerces et services autres que ceux non liés et nécessaires aux exploitations agricoles et aux CUMA.
- Les nouvelles constructions ou installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
- Les usages non liés à la vocation de la zone, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou la réalisation d'équipements techniques d'intérêt collectif.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Habitation

- Les extensions mesurées et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'agriculture aux conditions définies au présent règlement. Sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage et pour les activités agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 100 m² de surface de plancher sous réserve :
 - Qu'elles aient un lien direct avec l'exploitation agricole existante.
 - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation.
 - Qu'elles soient limitées à une habitation par exploitation agricole.
- L'aménagement et les extensions des constructions existantes, sous réserve :
 - Que l'extension ne compromette pas l'activité agricole.
 - Que la surface de plancher initiale de l'habitation existante soit supérieure à 60 m².
 - Que la surface totale après travaux n'excède pas 200 m² de surface de plancher.
 - Que la surface plancher de l'extension n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante.
- Les constructions d'annexes (piscine, garage, abris pour véhicules, etc.), aux conditions cumulatives suivantes :
 - Que les constructions soient liées et nécessaires à une habitation existante.
 - Qu'elles soient édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation (depuis la façade du bâtiment).
 - Qu'elles ne comprennent qu'un niveau et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² (hors bassins de piscine et leurs couvertures amovibles).

2.2.2 Commerces et activités de services

- Les extensions exceptionnelles des bâtiments d'activité existants sur la zone sous réserve que :
 - L'activité exercée soit compatible avec le caractère agricole des lieux environnants
 - Que le périmètre du projet et ses modalités d'exécution soient annexées au présent règlement et apparaisse au règlement graphique.
 - Sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF après dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

- Dans les bâtiments non-agricoles, la création de surfaces relevant de la sous destination « autres hébergements touristiques » est autorisée uniquement par changement de destination identifiés au plan de zonage et dans le volume du bâtiment existant, dans la limite de quatre chambres par bâtiment et si l'ensemble des prescriptions suivantes sont respectées :
 - Le bâtiment est clos et couvert et dispose d'une surface de plancher de plus de 60 m².
 - Il présente un intérêt patrimonial et paysager.
 - Il n'existe aucun bâtiment agricole en activité à plus de 100 m0
 - Le bâtiment ne présente plus d'usage agricole.
 - Les conditions d'accès sont faciles et sécurisées.
 - Le bâtiment dispose d'une desserte en eau potable et en électricité.
 - Le bâtiment est identifié au plan graphique.
- Les aménagements des constructions et installations existantes, ou leur changement de destination, pour une activité de tourisme à la ferme (gîtes, auberges, chambres d'hôtes, ...), à condition que ces activités s'inscrivent dans la continuité de l'acte de production et aient comme support l'exploitation, demeurant complémentaires et accessoires par rapport à l'activité agricole, et réaliser dans des bâtiments au caractère patrimonial.

2.2.3 Autres constructions et installation

Les centrales solaires photovoltaïques au sol sous réserve d'être implantées sur des terres incultes et non valorisée, n'ayant aucun enjeu agricole, écologique et paysager.

Article A 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Non-règlementé

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les postes de transformation électrique sont exclus des règles suivantes.

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 Règles générales d'implantation et de volumétrie

- Se référer aux DG 6

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public

- Les nouvelles constructions s'implantent en retrait, sans que celui-ci ne soit inférieur à 5 m, ou à l'alignement.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

- Les nouveaux bâtiments s'implantent en retrait sans que celui-ci ne puisse être inférieur à 5 m et sans que le retrait ne soit supérieur à la hauteur de la façade divisée par deux.

- La construction peut s'implanter en limites séparative, dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m entre la limite séparative jusqu'à une distance de 5 m de celle-ci. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.
- La construction peut s'implanter à une distance de 3 m : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 4 m. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

4.5 Volumétrie

- Non réglementé

4.6 Hauteur

Zone	Hauteur absolue	Niveau maximal	Sous conditions
A	Bâtiment d'habitation 9 m	R+1	
	Bâtiment d'activité non agricole 9 m	R+1	
	Bâtiment agricole – 15 m	Non réglementé	
	Ouvrages techniques agricoles (château d'eau, réservoirs, silos...) : Non réglementé	Non réglementé	Sous conditions d'une bonne insertion paysagère du projet

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.1 Insertion des constructions dans le paysage

- Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
- Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
- Le permis de construire peut, être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2 Aspect des constructions

5.2.1 Toitures

Pour les bâtiments agricoles

- Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
- Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.
- Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

Pour les bâtiments d'habitation

- Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être **entièrement** végétalisées.
- Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.
- D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos, ainsi que pour les constructions légères sans fondation selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
- Les toitures **seront en tuile terre cuite de couleur rouge** ~~devront présenter des teintes rouges de type tuile, terre cuite ou apparentées.~~

5.2.2 Façades

- Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
- Les enduis de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.
- Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.
- Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le paysage naturel ou bâti.

5.2.3 Equipements techniques

- Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sur toiture.
- Les caissons de climatiseurs visibles depuis l'extérieur, doivent être :
 - Pour les habitations :*
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.
 - Recouverts d'un cache clim dans le respect des normes en vigueur et en harmonie avec la façade.
 - Pour les commerces :*
 - Sont interdits en façade principale, ils peuvent être positionnés à l'intérieur intégrés à la devanture.
 - Positionnés sur une façade non visible du domaine public.

5.3 Abords des constructions et installations

5.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

- Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

5.3.2 Clôtures

- Les clôtures sont facultatives et ne s'applique pas aux clôtures agricoles. Celles-ci seront à dominante végétale et traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Pour les bâtiments d'habitation

- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.
- Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.
- Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc., sont interdits.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades

5.3.3 Enseignes

- Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Règles générales

- Se référer aux DG7

6.2 Coefficient de biotope des surfaces aménagées

- Non réglementé

6.3 Coefficient d'emprise au sol

- Non réglementé

Article A 7 - Stationnement

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Règles générales

- Se référer aux DG8

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Règles générales

- Se référer aux DG9

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE XII – Dispositions applicables à la zone N naturelle et forestière

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel naturel, écologique ou paysager.

Il comprend une zone Ni qui correspond aux secteurs concernés par les aléas d'inondation.

Partie 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N 1 - Destinations et sous-destinations

Note : les destinations non-mentionnées dans la sous-section sont réputés incompatibles avec la vocation de la zone.

1.1 Règles générales concernant les destinations et les sous destinations

- Se référer aux DG 4

1.2 Tableau des destinations

Vert : Autorisés **Jaune** : Autorisé sous conditions **Rouge** : Interdit

Destinations	Sous destinations	Zone N	Zone Ni
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Lieux de culte		
	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisines dédiées à la vente en ligne		

Article N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

2.1.1 Dans les zones N et Ni

- Les nouvelles constructions dont les usages compromettent irrémédiablement le caractère agricole, naturel ou forestier du secteur.
- Des exhaussements et affouillements strictement liés à l'activité agricole ou sylvicole.
- Les commerces et services autres que ceux non liés et nécessaires aux exploitations agricoles, sylvicoles et à leurs groupements.
- Les nouvelles constructions ou installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
- Les usages non-liés à la vocation de la zone, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation, l'entretien ou la réalisation d'équipements techniques d'intérêt collectif.

2.1.2 Dans la zone Ni

- Toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNPI) du fleuve Loire

2.2 Sont autorisés sous conditions

Dans les zones N uniquement :

2.2.1 Habitation

- Les extensions mesurées et les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'agriculture aux conditions définies au présent règlement. Sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- L'aménagement et les extensions des constructions existantes, sous réserve :
 - Que l'extension ne compromette pas l'activité agricole.
 - Que la surface de plancher initiale de l'habitation existante soit supérieure à 60 m².
 - Que la surface totale après travaux n'excède pas 200 m² de surface de plancher.
 - Que la surface plancher de l'extension n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante.
- Les constructions d'annexes (piscine, garage, abris pour véhicules, etc.), aux conditions cumulatives suivantes :
 - Que les constructions soient liées et nécessaires à une habitation existante.
 - Qu'elles soient édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation (depuis la façade du bâtiment).
 - Qu'elles ne comprennent qu'un niveau et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² (hors bassins de piscine et leurs couvertures amovibles).

2.2.2 Commerces et activités de services

- Les extensions exceptionnelles des bâtiments d'activité existants sur la zone sous réserve que :
 - L'activité exercée soit compatible avec le caractère agricole des lieux environnants
 - Que le périmètre du projet et ses modalités d'exécution soient annexées au présent règlement et apparaisse au règlement graphique.

- Sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF après dépôt d'une autorisation d'urbanisme.
- Dans les bâtiments non-agricoles, la création de surfaces relevant de la sous destination « autres hébergements touristiques » est autorisée uniquement par changement de destination et dans le volume du bâtiment existant, dans la limite de quatre chambres par bâtiment.

2.2.3 Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés nécessaires au fonctionnement et bornage des réseaux ainsi qu'aux interventions relatives au maintien de leur sécurité.

Article N 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

3.1 Règle générale

- Non réglementé

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les postes de transformation électrique sont exclus des règles suivantes.

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.1 Règles générales d'implantation et de volumétrie

- Se référer aux DG 6

4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public

- Non réglementé

4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle

- Non réglementé

4.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

4.5 Volumétrie

- Non réglementé

4.6 Hauteur

Zone	Hauteur absolue	Niveau maximal	Sous conditions
N	Bâtiment d'habitation 9 m	R+1	
	Bâtiment d'activité non agricole 9 m	R+2	
	Bâtiment agricole, sylvicole 15 m	Non réglementé	
	Ouvrages techniques agricoles (château d'eau, réservoirs, silos...) / Non réglementé	Non réglementé	Sous conditions d'une bonne insertion paysagère du projet
Ni	Similaire à l'identique et uniquement en cas de sinistre	Similaire à l'identique et uniquement en cas de sinistre	Sauf mention contraire exposée dans le PPRNI

Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5.1 Insertion des constructions dans le paysage

- Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
- Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
- Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2 Aspect des constructions

5.2.1 Toitures

Pour les bâtiments agricoles

- Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
- Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.
- Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

Pour les bâtiments d'habitation

- Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.
- Les toitures seront en tuile terre cuite de couleur rouge.

- Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d’être **entièrement** végétalisées.
- Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d’être intégrés dans l’architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.
- D’autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos, ainsi que pour les constructions légères sans fondation (Cf. glossaire) selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

5.2.2 Façades

- Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
- Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.
- Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.
- Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le paysage naturel ou bâti.

5.3 Abords des constructions et installations

5.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

- Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

5.4 Clôtures

5.4.1 Règle générale

- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront à dominante végétale et traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Pour les bâtiments d’habitation

- Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 1,70 m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.
- Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.

5.5 Enseignes

- Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.1 Règles générales

- Se référer aux DG 7

6.2 Coefficient de biotope des surfaces aménagées

- Non réglementé

6.3 Coefficient d'emprise au sol

- Non réglementé

Article N 7 – Stationnement

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.1 Règles générales

- Se référer aux DG8

Partie 3 : Equipements et réseaux

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

8.1 Règles générales

- Se référer aux DG9

Glossaire et Fiches informatives

Glossaire

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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 un espace.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

Constructions légères sans fondations

Leur hauteur ne dépasse pas 2,50 m et leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

Emprise au sol

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

ERP

Etablissement Recevant du Public

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur absolue d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Destinations et sous-destinations

DEFINITION DES NOUVELLES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Définition (arrêté du 10 novembre 2016 complété par l'arrêté du 22 mars 2023)	Précisions fiche technique
■ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	
Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
Constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.
■ HABITATION	
Logement	
Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »), notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> - Tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement, - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.), - Les chambres d'hôtes (limitées à cinq chambres et quinze personnes, art. D. 324-13 du Code du tourisme), - Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts.
Hébergement	
Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
■ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente	Inclut tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».

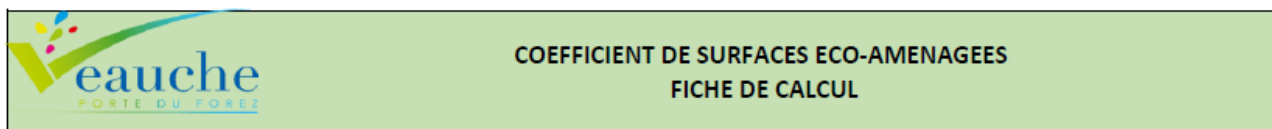
DEFINITION DES NOUVELLES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Définition (arrêté du 10 novembre 2016 complété par l'arrêté du 22 mars 2023)	Précisions fiche technique
de biens ou services.	Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonneries, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) ; - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	
Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou de moyenne durée proposant un service commercial.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° article 261-D du Code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle. Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

DEFINITION DES NOUVELLES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Définition (arrêté du 10 novembre 2016 complété par l'arrêté du 22 mars 2023)	Précisions fiche technique
une clientèle commerciale.	
▪ EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Constructions destinées à assurer une mission de service public (pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public), notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public ; - Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.) - Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> - Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, déchetterie, etc.) ; - Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les ouvrages RTE, les antennes relais, etc.)
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	<ul style="list-style-type: none"> - Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnel et technique, établissements d'enseignement et de formation pour adultes ; - Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du Code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).

DEFINITION DES NOUVELLES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Définition (arrêté du 10 novembre 2016 complété par l'arrêté du 22 mars 2023)	Précisions fiche technique
Salles d'art et de spectacles	
Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Equipements sportifs	
Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, gymnases, piscines ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...); - Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usager (piscines municipales, gymnases, etc.).
Autres équipements recevant du public	
Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier..., assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Lieux de culte	
Constructions répondant à des besoins collectifs à caractère religieux	Equipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...)
■ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
Entrepôt	
Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents

DEFINITION DES NOUVELLES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	
Définition (arrêté du 10 novembre 2016 complété par l'arrêté du 22 mars 2023)	Précisions fiche technique
tertiaires.	établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et de forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place	Constructions destinées à des activités de restauration uniquement dédiées à de la vente à emporter ou en livraison sans consommation sur place possible.

Fiche de calcul coefficient de surface éco-aménagée



Le coefficient de biotope de surface fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, toitures végétalisées ... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la perméabilité des surfaces et de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient de pondération différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Lors de la constitution de vos dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme la complétude de ce tableau peut vous aider à vérifier si vous respectez bien la réglementation en matière de coefficient de biotope par surface. Nous vous invitons donc à compléter ce document et à le joindre à votre dossier. L'absence d'indication ou d'information suffisante sur le CBS dans un dossier peut dans certains cas entraîner un refus.

Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet. Ce CBS est ainsi calculé :

$$\text{CBS} = \text{surface totale des espaces éco-aménagés (A)} / \text{surface de l'unité foncière (B)}$$

Compléter les cases en couleur du tableau ci-dessous

Type de surface	Description	Superficie au projet (en m²)		Coefficient de surface éco-aménagée PLU		Surfaces éco aménagées (en m²)
Sol imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (Exemples : <i>béton, bitume, dallage avec couche de mortier, toiture classique raccordée au réseau public</i> ...)		X	0	=	
Toiture classique non raccordée à un réseau public	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées (non raccordé à un réseau public)			0,2		
Revêtement partiellement perméable	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, <i>infiltration d'eau de pluie</i> , sans végétation (Exemples : <i>dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier / sable</i> ...)		X	0,3	=	
Murs végétalisés et revêtement perméable	Végétalisation des murs aveugle jusqu'à 10 m. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (Exemples : <i>dalles de bois, pierre de treillis de pelouse</i> ...) Espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétalisée inférieure à 80 cm.		X	0,5	=	
Toiture végétalisée	Végétalisation des toitures extensive ou intensive, épaisseur de terre végétale au moins égale à 10 cm Espaces verts d'épaisseur supérieur à 80 cm sur dalle		X	0,6 0,7	=	
Espace non construit de pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune		X	1	=	
Surface arborée Bonus/Malus plantation/abattage d'arbre	Surface plantée d'arbres isolés ou en bosquets Nombre d'arbres plantés ou abattus		X	1,2 0,02 ou +0,02	=	

CBS imposés selon les zonages du PLU (articles 6 du règlement) : UA, <u>UF</u> , AUF, AUF1, AUF2 : 0,3 UB, UB2 : 0,4 UB1, UB3, UB4, UE, <u>AUa</u> : 0,5 UC, UC1, <u>UE</u> , UF1, UF2 : 0,6 * UD : 0,7 UA1 : 0,8 UA2 : non réglementé * <u>bâtiments</u> de commerces ou de services en UC et UC1 : 0,5	Total surface éco-aménageable du projet (A)	
	Surface du terrain (B)	
	Coefficient éco-aménageable du projet (A/B) (<u>doit</u> être supérieur au coefficient de la zone.)	
	Coefficient de la zone (voir ci- <u>contre</u> .)	

NOM		Date :			
Prénom		Signature(s)			
Adresse projet 3					
Références cadastrales 2525 Règlement_MSL.docx					

Dispositions préventives de construction sur sol argileux

Selon le DDRM, le risque sur la commune est lié à l'aléa **Retrait et Gonflement des Argiles** (RGA) considéré comme faible sur l'essentiel de la commune et moyen sur 3 secteurs : le long du Petit Volvon et du Volvon au Nord et au niveau du Parc de l'Orme au Sud. Il est à l'origine de 2 arrêtés de catastrophe naturelle en 2019 et 2020.

Des recommandations géotechniques existent pour la construction des bâtiments dans les zones présentant un aléa (rigidification de la structure, adaptation des fondations, étanchéification des canalisations, drainage, écran anti-racines, éloignement de la végétation...).

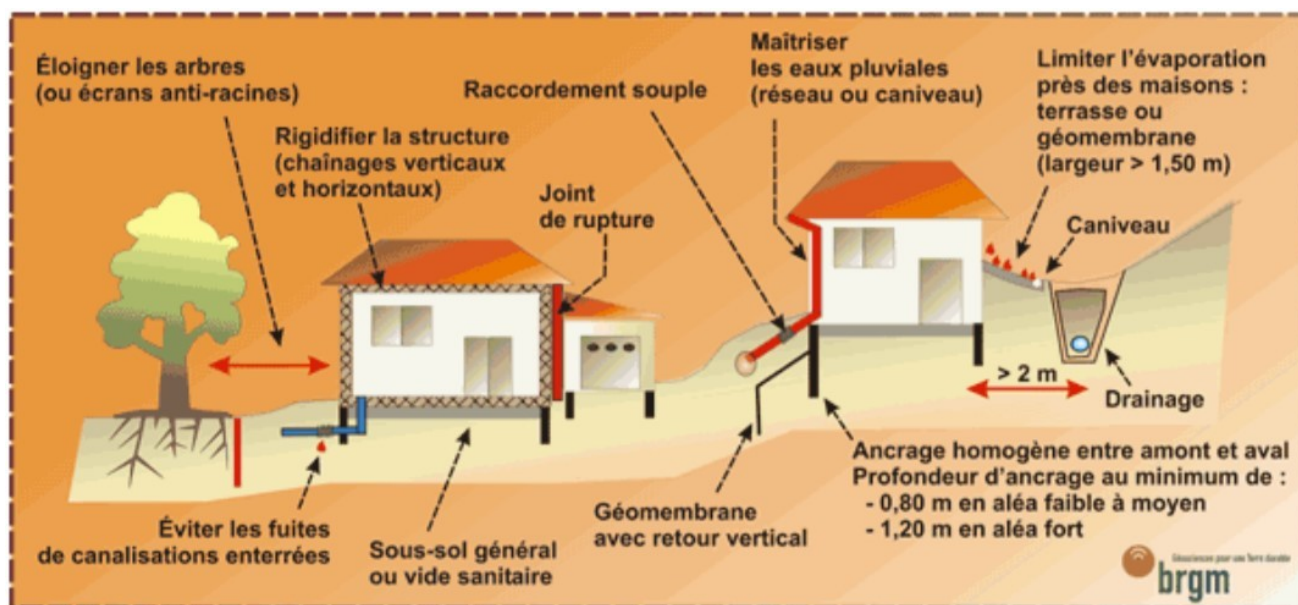


Figure 28 : Dispositions préventives pour construire sur sol argileux

Eléments de patrimoine à protéger

Les éléments de patrimoine à protéger

L'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme précise que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

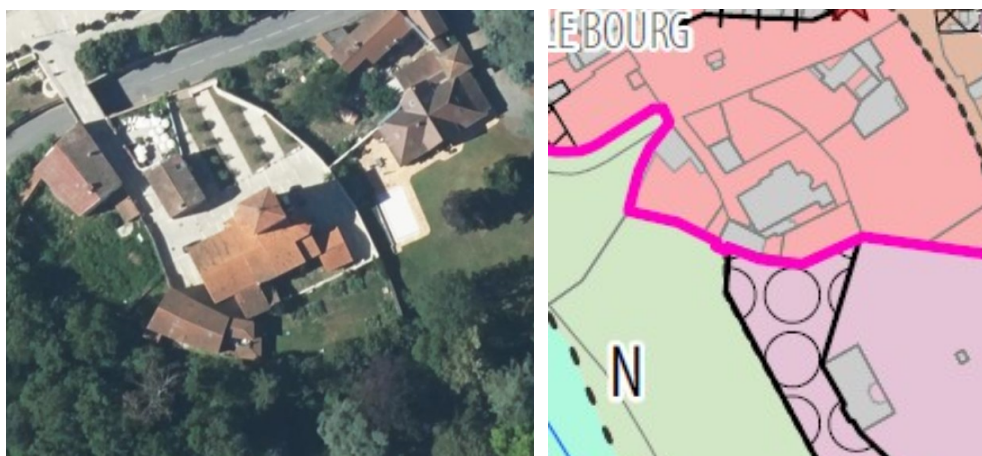
Les éléments de paysages présentés ci-après font l'objet de prescriptions particulières.

1/ Eglise Saint-Laurent sur la parcelle A 809



- L'aspect extérieur du bâtiment existants ne devra pas être modifié.
- Les projets de réhabilitation doivent maintenir le caractère, les matériaux et l'aspect originel du bâtiment.

2/ Eglise Saint-Pancrace sur la parcelle B 859



- L'aspect extérieur du bâtiment existants ne devra pas être modifié.

- Les projets de réhabilitation doivent maintenir le caractère, les matériaux et l'aspect originel du bâtiment.

3/ Jardin situé sur la parcelle ZA 393, rue Max de Saint-Genest



- Les arbres remarquables et le parc sont préservés de toute urbanisation
- Seules sont admises les annexes et extensions des bâtiments existants.

4/ Maisons de la cité Saint-Laurent



- Le volume et l'aspect extérieur des bâtiments existants ne sera pas modifié
- Les clôtures sur limites séparatives entre les entrées principales de deux bâtiments, repérées au plan ci-dessus, sont interdites.

5/ La maison du Parc et son jardin, sur les parcelles B 803 et B 809, rue Max de Saint-Genest



- Les arbres remarquables et le parc sont préservés de toute urbanisation
- Seules sont admises les annexes et extensions des bâtiments existants.

6/ Eléments de patrimoine vernaculaire

Les éléments de petit patrimoine à protéger sont repérés au plan de zonage.

★ Petit patrimoine à protéger (L 151-19)

Il peut s'agir d'éléments religieux (croix, oratoire, etc.), liés à l'eau (puit, lavoir, etc.) ou encore liés aux activités humaines (pigeonnier, loges, etc.).

- La démolition totale ou partielle d'un élément de petit patrimoine repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable (permis de démolir).
- Dans un objectif de mise en valeur, le déplacement de ces éléments est possible, suite à une autorisation préalable (déclaration préalable de travaux).

7/ Espaces naturels et végétalisés au sein du tissu urbain

■ Patrimoine naturel à protéger (Art. L151-19)

Il s'agit de secteurs privés ou publics, non bâtis, végétalisés, qui constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot ou du tissu urbain dense. Ils participent à la mise en valeur du patrimoine et des espaces publics au sein de la ville. Les surfaces concernées par cette inscription graphique doivent donc conserver leur aspect végétalisé prédominant. Sont uniquement autorisés :

- Les travaux et constructions légères destinés à la gestion et à la mise en valeur de ces espaces.
- Les annexes et les extensions des bâtiments existants sous réserve de ne pas détruite les arbres et plantations existantes.
- La coupe des arbres en raison de leur état sanitaire.



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



Elé
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