

Plan Local d'Urbanisme



PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 7 mars 2013

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 février 2014

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

5

Règlement

Département du Rhône

Commune de
**SAINT-CLEMENT
LES-PLACES**



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article DG1 – Champ d'application territorial du plan.....	page 3
Article DG2 – Portée respective du règlement et des autres législations.....	page 3
Article DG3 – Reconstruction à l'identique.....	page 3
Article DG4 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.....	page 3
Article DG5 – Permis de démolir.....	page 4
Article DG6 – Adaptation mineure.....	page 4
Article DG7 – Application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.....	page 4
Article DG8 – Espaces libres et plantations.....	page 4
Article DG9 – Division du territoire en zones.....	page 4

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA.....	page 7
Règlement de la zone UB.....	page 12
Règlement de la zone UC.....	page 17
Règlement de la zone UE.....	page 22
Règlement de la zone UL.....	page 26

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Règlement de la zone AU.....	page 31
Règlement de la zone 1AUa.....	page 33

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement des zones A et Ah.....	page 39
----------------------------------	---------

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement des zones N, Nh et Nl.....	page 45
--------------------------------------	---------

TITRE VI - ANNEXES

Annexe 1 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	page 51
Annexe 2 : Protocole des constructions en zone agricole.....	page 55



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES
PLAN LOCAL D'URBANISME



TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT CLEMENT LES PLACES.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme.
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
- Le Code de Santé Publique
 - le Code Civil
 - le Code de la Construction et de l'Habitation
 - le Code de la Voirie Routière
 - le Code des Communes
 - le Code Forestier
 - le Règlement Sanitaire Départemental
 - le Code Minier
 - le Code Rural

- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

c) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

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

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis.

Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article DG 4 - RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



Article DG 5 - PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone UA, UB et UC du centre bourg de Saint Clément les Places.

Article DG 6 - ADAPTATION MINEURE

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Article DG 7 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Saint Clément les Places ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux limites extérieures de l'opération.

Article DG 8 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

Les éléments végétaux, parcs, haies repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

Article DG 9 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : UA – UB – UC - UE - UL**

(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : AU – 1AUa (articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A et Ah**
(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N – Nh – NI**
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

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



TITRE II

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES



REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA représente le centre historique de Saint Clément les Places, comportant une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec aussi bien des habitations que des commerces, services et des équipements.

- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques, et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des Habitations Légères de Loisir,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UA 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 4 mètres.

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



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



ARTICLE UA 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement pour les constructions donnant sur la Grande rue, rue principale du centre de Saint Clément les Places,

Pour les autres voies :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.



ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait, à une distance minimum de 4 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

La construction des bâtiments annexes est autorisée :

- soit en limite séparative s'ils s'adosent à une construction existante sur la parcelle voisine
- soit en retrait, à une distance minimum de 4 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif s'implanteront dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE UA 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9

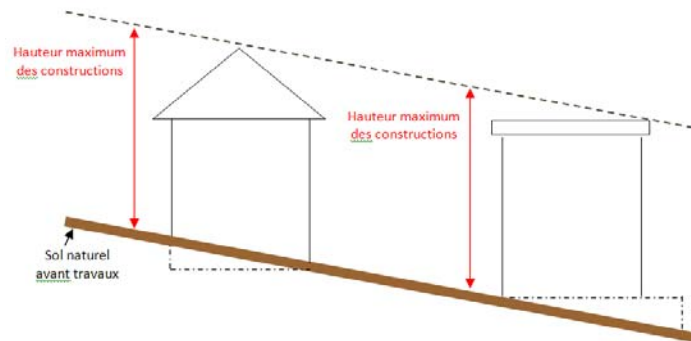
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du terrain, à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage ou acrotère). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 13 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 10 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 13 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à :

- 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est limitée à 13 mètres.



ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les exhaussements supérieurs à deux mètres de hauteur sont interdits.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées :

- soit de deux pans minimum,
- soit d'une toiture terrasse.

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.

Les forgets seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre.

Les couvertures à un ou plusieurs pans doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur rouge nuancé jusqu'au brun.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m  , les vérandas, les piscines.

3. Façade et menuiserie :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont autorisées lorsqu'elles sont compatibles avec le volume général de la construction.

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives, les tons verts, bleus et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc est autorisé.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur. Elles peuvent être doublées de haies végétales composées d'essences locales et variées.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites. Les occultants de type film plastique, canisse, b  ches, etc... sont interdits.

■ *Clôtures le long des voies publiques :*

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

Si un mur en pierre existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant sans dépasser la hauteur du mur existant.

■ *Clôtures en limite séparative :*

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Pour toute nouvelle construction, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UA 15

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB représente l'extension du Bourg à vocation principale d'habitat de type individuel groupé ou individuel pur.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les constructions à usage industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment ;
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives,

sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

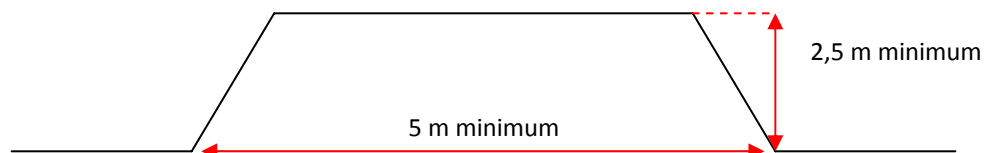
1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Pour les nouvelles constructions :

- Il serait souhaitable que les portails soient situés à 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies et sur une échancrure de 5 mètres minimum à l'alignement des voies ouvertes à la circulation en dehors des routes départementales, selon le croquis ci-dessous :
- les portails et les accès seront réalisés selon les consignes de l'autorité compétente le long des routes départementales.





COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte (chaussée et accotement piétons) doit être réalisée avec une emprise minimale de 6 mètres.

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

ARTICLE UB 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.



ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, à une distance minimum de 4 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

La construction des bâtiments annexes est autorisée :

- soit en limite séparative s'ils s'adossent à une construction existante sur la parcelle voisine
- soit en retrait, à une distance minimum de 4 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE UB 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9

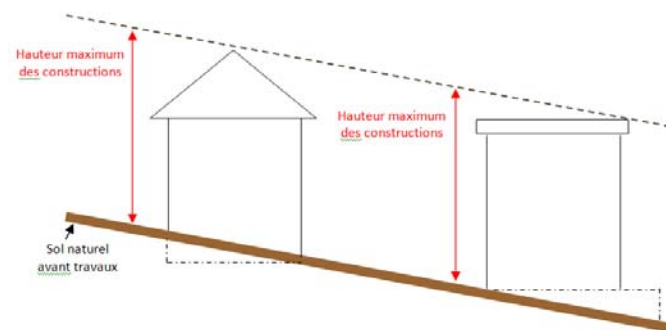
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du terrain, à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage ou acrotère). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente
- 7 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à :

- 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente
- 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est limitée à 9 mètres.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les exhaussements supérieurs à deux mètres de hauteur sont interdits.

2. Toiture :

Les toitures doivent être :

- soit composées de deux pans minimum,
- soit d'une toiture terrasse.

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.

Les forêts seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre.

Les couvertures à un ou plusieurs pans doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur rouge nuancé jusqu'au brun.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², les vérandas, les piscines.

3. Façade et menuiserie :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont autorisées lorsqu'elles sont compatibles avec le volume général de la construction.

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives, les tons verts, bleus et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur. Elles peuvent être doublées de haies végétales composées d'essences locales et variées.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites. Les occultants de type film plastique, canisse, bâches, etc... sont interdits.

■ ***Clôtures le long des voies publiques :***

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

Si un mur en pierre existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant sans dépasser la hauteur du mur existant.

■ ***Clôtures en limite séparative :***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



ARTICLE UB 12

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Non réglementé.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

ENERGETIQUES

ET

ARTICLE UB 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 100 m².

Non réglementé.

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UB 15

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond à un secteur d'habitat pavillonnaire de petite dimension en entrée Est du bourg. Ce secteur initialement mixte (habitat et petites activités économiques) n'a pas vocation à se densifier, ni à s'étendre.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel, d'entrepôt, d'hôtel ou de services
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 6 mois, des caravanes isolées

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Aucun nouvel accès ne sera créé sur les voies publiques ouvertes à la circulation.

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 4 mètres.

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

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UC 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE UC 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance au moins égale à 3 mètres.

La construction des bâtiments annexes est autorisée :

- soit en limite séparative s'ils s'adosent à une construction existante sur la parcelle voisine
- soit en retrait, à une distance minimum de 3 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE UC 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



ARTICLE UC 9

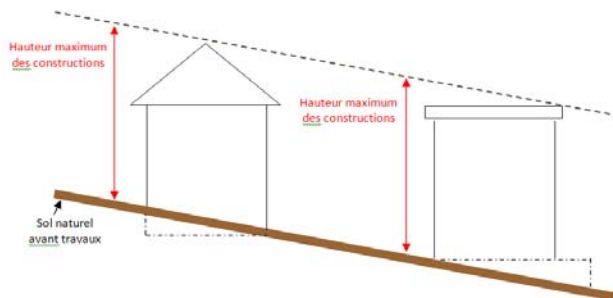
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du terrain, à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage ou acrotère). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente
- 7 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à :

- 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente
- 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est limitée à 9 mètres.

ARTICLE UC 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les exhaussements supérieurs à deux mètres de hauteur sont interdits.

2. Toiture :

Les toitures doivent être :

- soit composées de deux pans minimum,
- soit d'une toiture terrasse.

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.

Les forêts seront supérieures ou égales à 0,40 mètre.

Les couvertures à un ou plusieurs pans doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur rouge nuancé jusqu'au brun.

Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², les vérandas, les piscines.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives, les tons verts, bleus et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur. Elles peuvent être doublées de haies végétales composées d'essences locales et variées.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites. Les occultants de type film plastique, canisse, bâches, etc... sont interdits.

▪ ***Clôtures le long des voies publiques :***

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

Si un mur existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant sans dépasser la hauteur du mur existant.

▪ ***Clôtures en limite séparative :***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UC 12

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,20.

Ce coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable dans les cas suivants :

- travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans la cadre du volume bâti existant
- travaux de construction ou d'aménagement de constructions, bâtiments et installations affectés aux services publics et/ou d'intérêt collectif.



SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UC 15 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est une zone destinée à l'accueil de constructions relevant des fonctions d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services, d'entrepôts.

ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1

OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées

ARTICLE UE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les habitations à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants dans la zone et à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 100 m².
- Les activités commerciales sous réserve qu'elles soient liées à une activité de production implantée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UE 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 8 mètres.



ARTICLE UE 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UE 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non r  glement  .

ARTICLE UE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Pour les constructions implantées le long des voies publiques, l'implantation doit se faire dans l'alignement des constructions déjà existantes sur le tènement.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE UE 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE UE 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non r  glement  .



ARTICLE UE 9

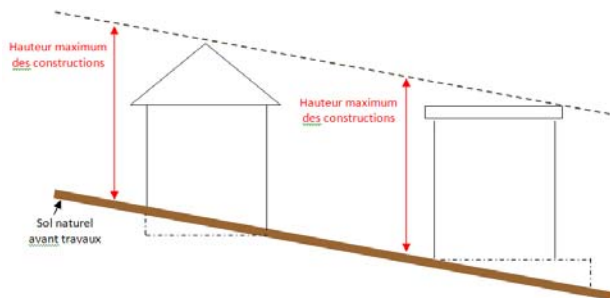
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non r  glement  .

ARTICLE UE 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du terrain, à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage ou acrotère). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est limitée à 15 mètres.

ARTICLE UE 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

2. Toiture :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures doivent être de couleur rouge nuancé jusqu'au brun, et peuvent être végétalisées.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives, les tons verts, bleus et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

Les matériaux brillants sont déconseillés, excepté pour des ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur. Elles peuvent être doublées de haies végétales composées d'essences locales et variées.

Les murs pleins et clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdits.

Les occultants de type film plastique, canisse, b  ches, etc... sont interdits.

Clôtures le long des voies publiques :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 4 mètres, le type de clôture reste libre sous respect du premier paragraphe sur les clôtures.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 4 mètres, le type de clôture reste libre sous respect du premier paragraphe sur les clôtures.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions à usage d'activités, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 80m² de surface de plancher.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 100 m².

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UE 15

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL est une zone accueillant des équipements publics à vocation de culture, sports et de loisirs.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hôtel, de bureaux et de services.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- Les garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisir.

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

- Les logements des gardiennage sous réserve qu'il soit intégré au volume bâti de l'équipement et que sa surface de plancher n'excède pas 60 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UL 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UL 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de minimum 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE UL 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE UL 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL 9

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé

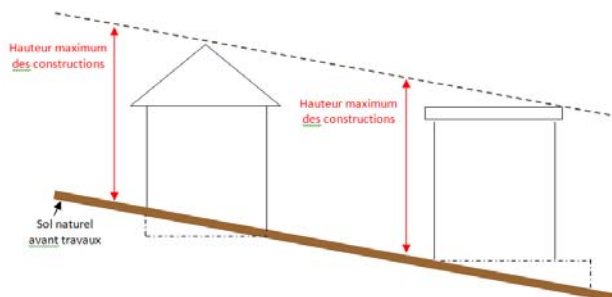
ARTICLE UL 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du terrain, à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage ou acrotère). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



La hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est limitée à 15 mètres.

ARTICLE UL 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

2. Toiture :

Les toitures terrasse sont autorisées

Les couvertures doivent être de couleur rouge nuancé jusqu'au brun, ou peuvent être végétalisées.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives, les tons verts, bleus et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

4. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

ARTICLE UL 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UL 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UL 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UL 15 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



TITRE III

Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AU est vouée à l'extension du Bourg de Saint Clément les Places sur le long terme. Elle aura pour vocation principale l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU nécessitera au préalable une révision ou une modification du P.L.U..

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Aucune construction n'est autorisée.

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

Non réglementé.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres par rapport à l'alignement.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



ARTICLE AU 8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIÉTÉ**

Non r  glement  .

ARTICLE AU 9

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non r  glement  .

ARTICLE AU 10

HAUTEUR MAXIMUM

Non r  glement  .

ARTICLE AU 11

ASPECT EXTERIEUR

Non r  glement  .

ARTICLE AU 12

STATIONNEMENT

Non r  glement  .

ARTICLE AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non r  glement  .

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Non r  glement  

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE AU 15

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non r  glement  .

ARTICLE AU 16

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non r  glement  .



REGLEMENT DE LA ZONE 1AUa

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUa est une zone multi fonctionnelle destinée à l'accueil d'habitat collectif, groupé et individuel mais également de commerces, bureaux services et équipements.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa sera conditionnée par le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies (se reporter à la pièce n°3 du PLU).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUa 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts, hangars et dépôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 1 mois, des caravanes isolées.

ARTICLE 1AUa 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés
- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.
- Toute opération d'ensemble est autorisée à condition de comprendre un minimum de 10 % de logements sociaux, conformément à l'article L.123-1-5 (16°) du code de l'urbanisme.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble (opération d'une superficie minimale de 4000 m² ou du solde de la zone), et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUa 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AUa 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AUa 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.



ARTICLE 1AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance au moins égale à 3 mètres.

La construction des bâtiments annexes est autorisée :

- soit à l'alignement s'ils s'adossent à une construction existante sur la parcelle voisine
- soit en retrait, à une distance minimum de 3 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE 1AUa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

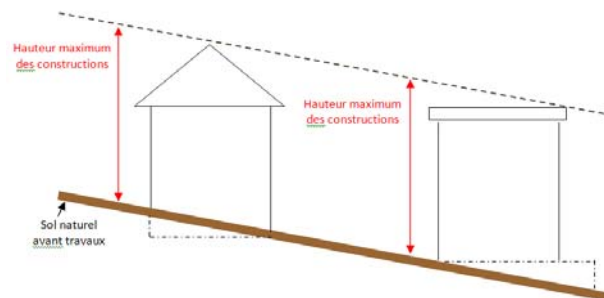
Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du terrain, à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage ou acrotère). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat est limitée à :

- 13 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 10 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à :

- 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est limitée à 13 mètres.

ARTICLE 1AUa 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les exhaussements supérieurs à deux mètres de hauteur sont interdits.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum.

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur rouge nuancé jusqu'au brun, et peuvent être végétalisées.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², les vérandas, les piscines.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur. Elles peuvent être doublées de haies végétales composées d'essences locales et variées.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites. Les occultants de type film plastique, canisse, bâches, etc... sont interdits.

▪ ***Clôtures le long des voies publiques :***

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

▪ ***Clôtures en limite séparative :***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE 1AUa 12

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En plus, pour les opérations d'ensemble à usage d'habitat, il est exigé 0,5 place supplémentaire de stationnement par logement sur des espaces communs.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



ARTICLE 1AUa 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 100 m².

Non réglementé.

D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUa 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Non règlementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE 1AUa 15

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 16

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE



TITRE IV

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT DES ZONES A et Ah

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole A est une zone à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend des secteurs Ah, délimités au titre de l'article L.123-1-5, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Il s'agit de bâtiments n'ayant plus de lien avec l'agriculture, témoignage du passé, mais présents au sein d'une zone agricole, pour lesquels certains aménagements restent possibles.

Les constructions autorisées en zone A devront s'inscrire dans l'esprit du protocole départemental sur la construction en zone agricole (*annexe 2*).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

En zone agricole A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (*se reporter à la définition du code rural*), notamment :
- tous les bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la

transformation et la vente de produits agricoles issus des exploitations en place,

- les installations de tourisme à la ferme à condition d'être réalisées par aménagement de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante et que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² (hors annexes et piscine) et à moins de 100 mètres des bâtiments techniques.
- Les changements de destination des bâtiments non agricoles sur les seuls bâtiments identifiés au plan de zonage et dans la limite de 300 m² maximum de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.

En zone agricole Ah :

Pour les constructions à usage d'habitation existantes d'une superficie minimum de 50 m² et dont le clos et le couvert sont assurés, sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,
- L'extension des logements existants uniquement dans le volume bâti existant et dans la limite de 300 m² maximum de surface de plancher.
- La création d'annexes à l'habitation dans la limite de deux annexes maximum, d'une emprise au sol maximum totale de 40 m² et implantées à moins de 15 mètres de la construction principale (distance comptée horizontalement entre les deux constructions).
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante et implantées à moins de 15 mètres de la construction principale (distance comptée horizontalement entre les deux constructions).



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



En zones agricoles A et Ah :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 **ACCÈS ET VOIRIE**

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

1. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation et adapté au terrain.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

2. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE A 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE A 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 mètres.
- soit en limite séparative.

La construction des bâtiments annexes est autorisée :

- soit en limite s'ils s'adossent à une construction existante sur la parcelle voisine
- soit en retrait, à une distance minimum de 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE A 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

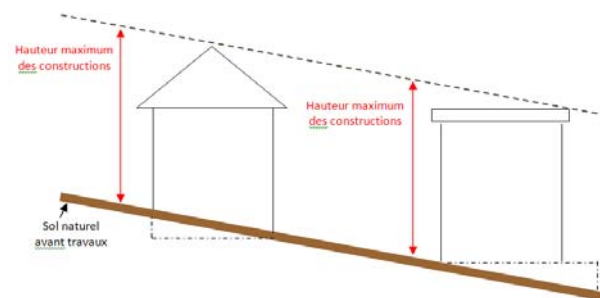
Non réglementé.

ARTICLE A 9 **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

ARTICLE A 10 **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du terrain, à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage ou acrotère). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale des constructions agricoles, des silos ou autres ouvrages nécessaires à l'activité agricole, est limitée à 20 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
 - 7 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.
- Les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation possédant une hauteur supérieure respectivement à 9 mètres ou 7 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à :

- 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.



La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est limitée à 9 mètres.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement naturel et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum.

La pente des toitures sera comprise entre :

- 25 % et 35 % pour les constructions à usage d'habitation et les annexes
- 10 % et 40 % pour les autres constructions agricoles

Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'habitat, les couvertures doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur rouge nuancé jusqu'au brun, et peuvent être végétalisées.

Pour les autres constructions, les couvertures doivent être de couleur rouge nuancé jusqu'au brun, et peuvent être végétalisées.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m  , les vérandas, les piscines.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc est autorisé.

Les matériaux brillants sont déconseillés, excepté pour des ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou pour l'éclairage des bâtiments agricoles.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur. Elles peuvent être doublées de haies végétales composées d'essences locales et variées.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites. Les occultants de type film plastique, canisse, b  ches, etc... sont interdits.

▪ *Clôtures le long des voies publiques :*

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

Si un mur en pierre existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, sans dépasser la hauteur du mur existant.

▪ *Clôtures en limite séparative :*

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie. Si la clôture est composée d'un muret, il est limité à 0,60 mètre et pourra être surmonté d'un grillage ou élément à claire-voie.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE A 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE A 15 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE A 16 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



TITRE V

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT DES ZONES N, Nh et NI

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière est à protéger de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- un secteur N de protection stricte de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- des secteurs Nh de taille et de capacité d'accueil limitées, délimité au titre de l'article L.123-1-5, dans lesquels des constructions isolées ou petits groupes d'habitations, sont présentes et dont le règlement permet leur évolution,
- un secteur NI destiné à l'accueil d'activités de loisirs.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone naturelle Nh :

Pour les constructions à usage d'habitation existantes d'une superficie minimum de 50 m² et dont le clos et le couvert sont assurés, sont autorisés :

- L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation,

- L'extension des logements existants uniquement dans le volume bâti existant et dans la limite de 300 m² maximum de surface de plancher.
- La création d'annexes à l'habitation dans la limite de deux annexes maximum, d'une emprise au sol maximum totale de 40 m² et implantées à moins de 15 mètres de la construction principale (distance comptée horizontalement entre les deux constructions).
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante et implantées à moins de 15 mètres de la construction principale (distance comptée horizontalement entre les deux constructions).

En zones naturelles N et Nh, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages.

En zone naturelle NI, sont autorisés :

- Les aires aménagées de pique nique
- Les aires de stationnement



SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3 **ACCÈS ET VOIRIE**

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

1. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain.

2. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE N 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non r  glement  .

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 mètres.
- soit en limite séparative.

La construction des bâtiments annexes est autorisée :

- soit à l'alignement s'ils s'adossent à une construction existante sur la parcelle voisine
- soit en retrait, à une distance minimum de 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif se fera dans une bande de 0 à 10 mètres.

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

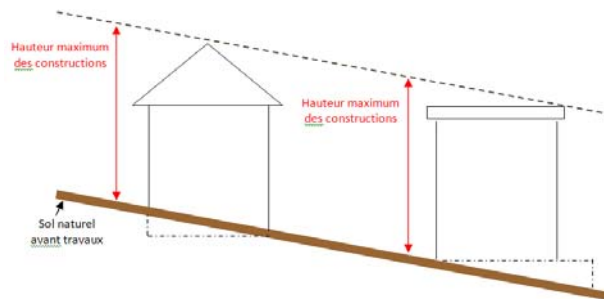
Non réglementé.

ARTICLE N 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du terrain, à partir du sol naturel préexistant avant tout travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage ou acrotère). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 7 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation possédant une hauteur supérieure respectivement à 9 mètres ou 7 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à :

- 5 mètres au faîtage pour les constructions couvertes d'une toiture en pente,
- 4 mètres à l'acrotère pour les constructions couvertes d'une toiture terrasse.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est limitée à 9 mètres.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum.

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur rouge nuancé jusqu'au brun, et peuvent être végétalisées.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², les vérandas, les piscines.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

4. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur. Elles peuvent être doublées de haies végétales composées d'essences locales et variées.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites. Les occultants de type film plastique, canisse, bâches, etc... sont interdits.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

▪ ***Clôtures le long des voies publiques :***

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

Si un mur en pierre existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, sans dépasser la hauteur du mur existant.

▪ ***Clôtures en limite séparative :***

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

La clôture est composée d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie. Elle peut également être composée d'un muret, dont la hauteur sera de 0,60 mètre maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage ou élément à claire-voie.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE N 12

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales.

ARTICLE N 16

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE N 15

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



ANNEXES

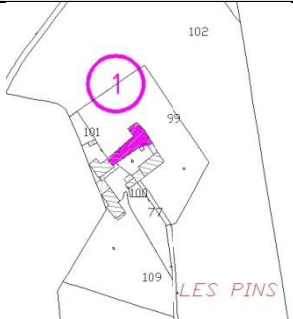







COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



ANNEXE 1

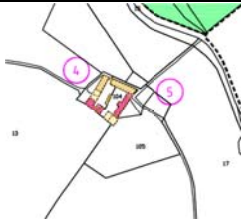

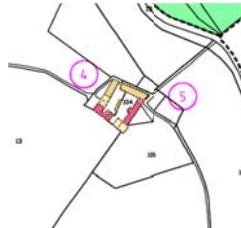



LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE GRICOLE

N	Lieu-dit	Intérêt patrimonial et architectural	Défense incendie	Cadastre	Photo
1	<i>Les Pins</i>	Bâtiment pierre	Borne 1469 27m3 A proximité		
2	<i>La Fournière</i>	Bâtiment pierre	Borne 1469 27m3 A proximité		
3	<i>Pinquoi</i>	Bâtiment pierre	Borne 493 105m3 DistR :150m		



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME

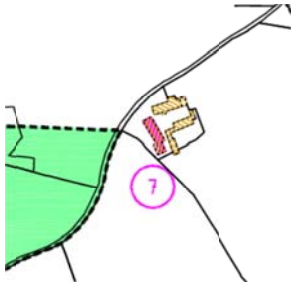


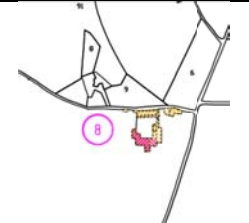

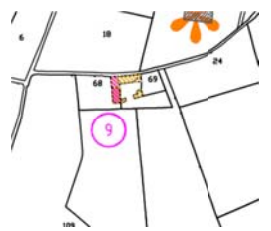



N	Lieu-dit	Intérêt patrimonial et architectural	Défense incendie	Cadastre	Photo
4	Le Grand Vial	Bâtiment pierre	Borne 997 28m3 A proximité		
5	Le Grand Vial	Bâtiment pierre	Borne 997 28m3 A proximité		
6	Chez Odin	Bâtiment pierre	997 28m3		



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME





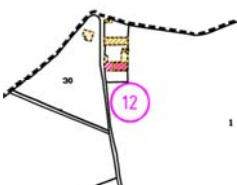

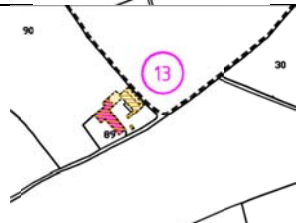

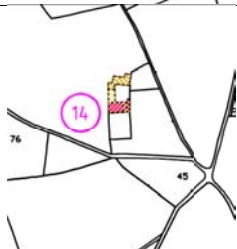



7	Le Giraud	Bâtiment pierre	Dist OK Borne 1077 30m3 A proximité		 
8	Le Giraud	Bâtiment pierre pisé	Borne 1077 30m3 A proximité		
9	Le Giraud	Bâtiment pierre	Borne 1077 30m3 DistR : 400m Borne 1078 23m3 DistR : 250m		



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



10	Le Pré	Bâtiment pierre	Borne 1078 23m3 DistR:260m		
11	Le Truchet	Bâtiment pierre	Borne 1686 34m3 DistR : 750m Dist :170 m		
12	Les Alouettes	Bâtiment pierre	Borne 1684 42m3 À proximité		
13	65 Les Alouettes	Bâtiment pierre	Borne 1684 42m3 À proximité		
14	Chapelier	Bâtiment pierre	Borne 1688 28m3 A proximité		



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES
PLAN LOCAL D'URBANISME



ANNEXE 2

PROTOCOLE DE CONSTRUCTION EN ZONE AGRICOLE



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



janvier 2010



Construire en zone agricole

Ce qu'il faut savoir



Préambule

Pourquoi ce guide ? Avant propos

Dans le département du Rhône, l'étalement urbain grandissant et les grands projets d'infrastructure sont à l'origine de fortes pressions périurbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles. Le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important dans le département du Rhône que dans le reste de la France et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination.

Dans ce contexte, la transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement. Une part importante des terrains et du bâti perd ainsi sa vocation agricole, ce qui favorise le mitage de l'espace. Parallèlement, les exploitations en activité comme celles qui s'installent peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques, économiques voire assurer une restructuration.

Face à ces constats, l'État, les collectivités (Conseil Général, associations des maires) et les représentants de la profession agricole ont engagé fin 2008 un travail partenarial autour de la question de la constructibilité en zone agricole.

Leur objectif partagé est de trouver un équilibre entre :

- l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole, qui impose de stopper le mitage des zones agricoles,
- la nécessité d'assurer le maintien de la vocation agricole des espaces et du bâti existant,
- la nécessité de permettre l'installation, l'évolution et le développement des exploitations agricoles.

Pour cela, il convient d'appliquer de façon ferme et équitable la réglementation, qui interdit toute construction en zone agricole sauf, par dérogation, les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole ». Les demandes de dérogation pour construire en zone agricole ne doivent pas répondre à une logique spéculative ou de création de patrimoine.

A cette fin, les partenaires se sont attachés à proposer une interprétation partagée de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole » et à mettre en place des outils de suivi et documents d'information sur ce sujet.

Un protocole départemental sur la construction en zone agricole a ainsi été signé en décembre 2009.

Ce document d'information reprend les principaux éléments. Il s'adresse aux agriculteurs souhaitant construire en zone agricole, pour les éclairer sur la réglementation et les accompagner dans leur projet de construction. Il leur précise les éléments à apporter en complément de leur demande de permis de construire, afin de fournir un dossier qui permette de mieux évaluer leur projet.

Destiné à faciliter l'instruction des permis de construire sur le département, il s'adresse également aux élus locaux pour leur apporter une aide à la décision.

Enfin, il invite tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble dans une même logique de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole sur nos territoires.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME



1 Peut-on construire en zone agricole ?

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Toute construction y est interdite, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole » (Articles R 123-7, L 124-2 et L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, être agriculteur ne donne pas le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

Le règlement d'urbanisme communal peut par ailleurs fixer des règles de constructibilité plus strictes, voir interdire toute construction sans dérogation.

Vous envisagez un projet de construction en zone agricole... est-il réalisable ?

Pour le savoir, le premier réflexe est de vous rendre en mairie pour :

- Vous référer au document d'urbanisme en vigueur sur votre commune et identifier le zonage s'appliquant aux parcelles cadastrales de votre exploitation,
- Prendre connaissance du règlement qui s'y applique,
- Identifier les servitudes concernant ces parcelles,
- Vous renseigner sur les éventuelles modifications et révisions du document d'urbanisme en cours,
- Retenir un dossier de demande de permis de construire et la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions en zone agricole.

Si les parcelles cadastrales de votre projet se situent en zone agricole (zone NC du POS ou zone A du PLU), et que le règlement le permet, il vous appartient d'apporter en complément de votre demande de permis de construire les éléments justifiant que votre projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.

Il en est de même en zone non constructible des cartes communales ou au titre du Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de tout document d'urbanisme opposable sur la commune.



3

2 Votre projet de construction est-il nécessaire à l'exploitation agricole ?

La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments de votre dossier.

Ce document vous informe des éléments permettant de démontrer que votre projet remplit les conditions cumulatives suivantes :

1 - Votre activité

Votre projet concerne une activité agricole...

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée par l'article L311-1 du Code Rural.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Une activité agricole exercée à titre secondaire ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

...et vous le démontrez en joignant les documents suivants :

- > Attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour et précisant votre activité,
- > Ou une attestation de l'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur.
- > Toute autre pièce jugée utile pour justifier de votre activité.

2 - Votre exploitation

Votre projet porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable ... et vous le justifiez.

En démontrant une certaine assise foncière pour votre exploitation :

En l'absence de règles plus contraignantes fixées dans le document d'urbanisme, l'exploitant à titre individuel ou l'associé dans le cadre des formes sociétales, devra déposer :

- d'au moins 1/3 Surface Minimum d'Installation (SMI) si le projet porte sur des bâtiments techniques seuls,
 - d'une SMI si le projet porte sur la construction d'une habitation avec ou sans bâtiments techniques.
- Vous fournirez pour cela une attestation d'affiliation à la MSA précisant la superficie mise en valeur, la SMI de l'exploitation, ainsi qu'un relevé d'exploitation MSA précisant pour chaque type de culture, les superficies correspondantes.

En justifiant de la viabilité économique de votre exploitation :

- > Vous fournissez pour cela un document certifié par un organisme compétent (ADASEA, centre de gestion, ...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours.



4

Article L311-1 du Code Rural :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »

Cas particuliers des jeunes agriculteurs :

- > Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur » devront fournir l'attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et le Plan de Développement Économique de l'exploitation.

- > Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne pourront solliciter de demande de construction d'habitation qu'au bout de 3 ans d'installation.

Concernant les bâtiments techniques, ils devront fournir une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation.



COMMUNE DE SAINT CLEMENT LES PLACES PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Votre projet

Votre projet est nécessaire à l'exploitation et s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace...

Le projet de construction devra être réfléchi de façon à répondre aux besoins technico-économiques de l'entreprise, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, et en assurer ainsi la pérennité, avec un souci de gestion économe de l'espace agricole.

...et vous le justifiez.

■ Pour tout projet (bâtiments techniques, habitation...)

En démontrant qu'une évolution survenue dans votre exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.

- En justifiant que vous ne disposez pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin.
- En proposant la localisation la plus appropriée, et en argumentant les partis pris de construction en fonction : de la destination des bâtiments, de leur fonctionnalité, des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, de leur intégration paysagère.
- De manière générale, les bâtiments devront être construits en continuité et en cohérence avec l'existant, sauf contraintes à argumenter. Les bâtiments techniques utilisés par extension à l'activité agricole devront être construits dans ou en continuité des bâtiments existants.
- En l'absence de disposition fixée dans le document d'urbanisme, la surface maximale de SHON habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250m², sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.

■ Si le projet porte sur la construction d'une habitation, vous satisferez EN PLUS aux conditions suivantes :

Justification de la nécessité d'être logé sur l'exploitation.

- Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, dans la limite d'un seul logement par ménage. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères...), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.
- La construction reposera sur un parti pris d'aménagement en cohérence avec les constructions existantes hors zone agricole et respectera les mêmes contraintes d'aménagement que celles en vigueur dans ces autres zones.
- Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL...) le regroupement des habitations en « hameaux » sera privilégié.
- La construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole.

On peut identifier trois grands types de constructions :

- Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (stabilité, hangar de stockage, curage,...) et ceux nécessaires par extension de cette activité (bâtiments d'hébergement, point de vente, atelier de transformation...).
- L'habitation,
- La création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.

Unité d'exploitation :

"Ensemble des bâtiments liés et nécessaires à une exploitation, une forme sociétaire pouvant regrouper plusieurs exploitations"



5

3 Vous souhaitez solliciter la commune en zone agricole ?

Rappel des étapes

1 Préparez votre projet

Avant de constituer votre dossier, il vous est conseillé de réfléchir à la conception de votre projet : en terme de viabilité, de localisation des bâtiments, de fonctionnalité, d'intégration paysagère... Vous pouvez pour cela faire appel à un architecte qui vous guidera dans vos choix, ou prendre rendez-vous avec un architecte conseil du CAUE. En cas de besoin, vous pouvez également solliciter conseil auprès d'un élu ou, si celle-ci existe, d'une commission communale sur les permis de construire.

2

Vous avez permis de compléter le mandé de renseignements en vue de l'exploitation nécessaire suite dépôt en mairie.

Suivi du dossier : rappel du circuit d'instruction

- Le service d'accueil de la mairie enregistre le dossier et le transmet à la Direction Départementale des Territoires ex. Direction Départementale de l'Urbanisme.
- Le service instructeur recueille l'avis du Maire et procède au traitement de la synthèse de l'instruction et propose un avis à l'autorité compétente (Maire).
- L'autorité compétente prend sa décision et la vous la notifie.
- L'Etat peut exercer par la suite son contrôle de légalité sur l'avis du Maire au nom de la commune.



6