SAINT-ÉTIENNE
la métropole

Saint-Jean-Bonnefonds

APPROBATION : 27/01/2020

MODIFICATION : 30/09/2021
08/02/2024
Projet de modification simplifiée n°3

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Sommaire

Sommaire 3

Dispositions générales 5

CHAPITRE I - Dispositions générales 7

Dispositions applicables aux zones urbaines 34

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA 36

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UB 45

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UC 56

CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UD 67

CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone UF 75

CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone UL 80

CHAPITRE VIII – Dispositions applicables à la zone UT 85

CHAPITRE IX – Dispositions applicables à la zone Uj 90

Dispositions applicables aux zones à urbaniser 94

CHAPITRE X – Dispositions applicables à la zone AU 96

CHAPITRE XI – Dispositions applicables à la zone AUc 98

CHAPITRE XII – Dispositions applicables à la zone AUf 108

CHAPITRE XIII – Dispositions applicables à la zone AUpam 115

CHAPITRE XIV – Dispositions applicables à la zone AUL 123

Dispositions applicables aux zones agricoles 128

CHAPITRE XV – Dispositions applicables à la zone A 130

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 136

CHAPITRE XVI – Dispositions applicables à la zone N 138

Annexes 145

147
Annexe1 : Liste des espèces végétales locales 147
149
Annexe2 : Nuancier 149
151
Annexe 3 : Eléments bâtis d'intérêt architectural 151
- 187
Annexe 4 : Prise en compte du risque radon 187
- 191
Annexe 5 : Prise en compte de l'aléa retrait gonflement des argiles 191

Dispositions générales

CHAPITRE I - Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Saint-Jean-Bonnefonds.

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

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

- **R 111.2** : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **R.111.4.** : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **R111.26.** : le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

- **R 111.27** : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B - Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L424.1, L 102.13, L 152.1, L152.4, L132.1, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations qui sont :

1 - Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
– soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
– soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan d'Occupation des Sols a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 152.1 et L152.4).
2. - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 424.1).

3. - Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 132.10).

4. - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

C - Prévalent sur les dispositions du PLU

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

- Les législations relatives aux **installations classées, aux carrières, et aux gravières** en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

- **Le code du Patrimoine** et notamment son livre V et le décret 2004- 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à **sensibilité archéologique** recensés dans le rapport de présentation.

Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C. Rhône-Alpes) prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.

La procédure de consultation concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).

- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau.

- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La Loi Montagne
- Le Règlement Sanitaire Départemental.

D - Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

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

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

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

E - Obligations spécifiques aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

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

Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés ainsi que ceux concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication.

Il sera notamment recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau de chaleur et au réseau Très Haut Débit.

ARTICLE DG 3 – AUTORISATIONS D'URBANISME POUR CLOTURES ET DEMOLITION

L'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme stipule que doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

L'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme stipule que les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L'article R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme stipule que lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement;
- Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code;
- Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

ARTICLE DG 4 - servitude de passage le long des cours d'eau

Selon l'article L.215-2 du code de l'environnement, le lit des cours d'eau non domaniaux appartient aux propriétaires des 2 rives.
Chacun d'eux a la propriété de la moitié du lit.

Selon l'article L.215-14 du code de l'environnement, le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau.

Selon l'article L 215-18 du code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L.215-15 et L.215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de 6 mètres.

ARTICLE DG 5 - Adaptations mineures

Selon l'article L.131-4 à L131-6 et L152-3 du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 188 (V)):
« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

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

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée à l'article 1 et à l'article 2 du règlement de chacune des zones du PLU.

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

Dans le cas d'opération d'ensemble de constructions, des adaptations aux articles 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 peuvent être tolérées dans le but d'améliorer la qualité de l'urbanisme et le cadre de vie (insertion dans le site, composition urbaine, qualité des espaces publics) dès lors qu'une étude préalable d'aménagement est conduite en concertation avec la commune et l'autorité qui délivre les autorisations de construire et dans la mesure où les règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) sont respectées vis-à-vis des propriétés riveraines.

ARTICLE DG 6 - Constructions non conformes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles applicables à la zone dont elle dépend, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 7 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

Le droit pour un propriétaire de reconstruire à l'identique un bâtiment sinistré a été reconnu par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Les conditions d'exercice de ce droit sont inscrites à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme.

4 conditions cumulatives doivent être réunies :

- le propriétaire doit déposer une demande de permis de construire dans les 10 ans à compter du sinistre
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié (c'est-à-dire édifié conformément à une autorisation d'urbanisme)
- le PLU ne doit pas comporter de dispositions contraires
- la reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques.
-

ARTICLE DG 8 - Constructions dans le voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes

La Loi Bruit 1992 impose aux constructeurs de nouveaux bâtiments de prendre en compte le classement sonore des voiries pour l'isolation phonique des constructions.

Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux articles R571-32 à R571-43 du code de l'Environnement et au décret 95-20.

- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolation acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 9 du 30 mai 1996 susvisé.
- Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolation acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 8 du 30 mai 1996 susvisé.
- Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergements à caractère touristique l'isolation acoustique minimum est déterminée conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

ARTICLE DG 9 : Dispositions du PLU

Division du territoire en zones

Le document graphique du PLU (plan de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

A- Les zones urbaines

Selon l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme (article crée par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.), les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, d'équipements, de commerces, de services et d'activités. Elle correspond au bourg et à son environnement immédiat, les bâtiments sont construits en ordre continu.

- ZONE UB

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, d'équipements, de commerces, de services et d'activités. Elle correspond à l'environnement du bourg et au quartier de la Baraillère.
Les bâtiments peuvent être construits en ordre discontinu.

- ZONES UC

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat. Dans le secteur UCa qui correspond au quartier du Fay, les bâtiments sont majoritairement construits en ordre continu.
Dans le secteur UCb, les bâtiments sont principalement construits en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement.
Dans le secteur UCb1, la hauteur admise est plus élevée que dans le reste du secteur UCb.
Dans le secteur UCb2, la hauteur admise est notamment inférieure à celle du reste du secteur UCb et une OAP encadre l'aménagement.

Le secteur UCgv est dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage.

- ZONE UD

Il s'agit d'une zone qui présente un tissu relativement lâche et regroupant des lotissements et des groupes d'habitations édifiés en ordre discontinu et essentiellement en maisons individuelles. Elle présente un tissu relativement lâche qu'il n'est pas prévu de développer.

- ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités industrielles, artisanales. Toute forme d'habitat en est exclue sauf si nécessaire au gardiennage de la zone.

- ZONE UL

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

- ZONE UT

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux activités technologiques et tertiaires

- ZONE Uj

Il s'agit d'une zone réservée aux jardins familiaux de la commune à préserver.

B – Les zones à urbaniser.

Selon l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme (article crée par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.), les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- ZONES AU

Il s'agit de zones à urbaniser à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation après révision ou modification du PLU.

- ZONES AUc

La zone AUc couvre des secteurs destinés à être urbanisés.
La zone AUc est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans les conditions définies par le présent règlement et par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle comporte un sous-secteur AUca correspondant à l'OAP de Beaulieu.

- ZONES AUf

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée destinée à recevoir dans l'avenir des activités industrielles, artisanales.
Elle comprend un secteur AUfc, partiellement compris dans la Zone d'Aménagement Concerté de Pont de l'Ane - Monthieu.

Par ailleurs, dans le secteur AUf en façade de l'A72 une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadre l'aménagement projeté.

- ZONE AUpam

Il s'agit d'une zone à urbaniser, immédiatement constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics.
Destinée à recevoir principalement des activités de commerce de détail, elle est incluse dans la Zone d'Aménagement Concerté de Pont de l'Ane - Monthieu.

- ZONES AUL

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée aux équipements sportifs, de loisirs, scolaires… de la commune.
Celle-ci peut être urbanisée dans le cadre du PLU sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

C – Les zones agricoles

Selon l'article R.151-22 et R 151-23 du Code de l'Urbanisme (article crée par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.), les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- ZONE A :

La zone A couvre les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
Des groupes d'habitations sont implantés dans la zone A.
La zone A comprend un **secteur Aco** qui matérialise des continuités écologiques d'échelle locale à régionale.

D – Les zones de richesse naturelle à protéger.

Selon l'article R.151-24 et R 151-25 du Code de l'Urbanisme (article crée par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.), les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- ZONE N :

La zone N couvre les secteurs de la commune à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels et de la qualité des sites, des milieux et des paysages.
Elle englobe du bâti existant dispersé.

Elle est composée de :

- **un sous-secteur Nco** qui matérialise des continuités écologiques d'échelle locale à régionale.
- **un sous-secteur « NA45 »** destiné au projet de l'autoroute A45.
- **un secteur Nr** qui matérialise les grandes infrastructures de transport.

E - Dispositions communes à plusieurs zones

Zones inondables, PPRNPI

La commune est concernée par le risque inondation Gier et affluents.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation du Gier et de ses affluents a été approuvé par arrêté inter-préfectoral (Loire et Rhône) du 8 novembre 2017.
Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Pour les zones concernées par le PPRNPI, se référer aux Servitudes d'Utilités Publiques du PLU.

A l'intérieur des secteurs concernés, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRNPI.

L'emprise du PPRNPI est délimitée sur le document graphique par une trame spécifique.

Bâtiments d'habitation existants en zones A et N

Les dispositions de l'article L.123-1-5, II, du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 - art. 8 (V)) s'appliquent dans le PLU de Saint-Jean-Bonnefonds :
dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Se reporter au règlement des zones A et N.

En revanche, le PLU de Saint-Jean-Bonnefonds ne désigne aucun bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou en zone N.

F – Eléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques (Article L151-23)

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique (en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sont délimitées sur le document graphique par une trame spécifique.

Bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau, axes de ruissellements, zones humides et mares :

Dans ces emprises sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien des berges des cours d'eau,
- L'imperméabilisation des sols.

Dans ces emprises, peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux fonctionnalités écologiques.
- la réalisation de cheminements modes actifs à condition de ne pas porter atteinte aux milieux de manière irrémédiable.

Bosquets, haies bocagères :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie bocagère structurante, repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, une haie ou une ripisylve devra être planté dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) avec des essences locales (se reporter à la liste en annexe). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Des arbres remarquables

Les arbres remarquables, identifiés et localisés sur le document graphique par une trame spécifique, présentent un intérêt d'ordre écologique.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.

Lors de toute division de terrain, il faudra respecter une zone de protection correspondant à un cercle de 5 m de rayon autour du tronc de chaque arbre remarquable, zone au-delà de laquelle toute limite de terrain devra être reportée.

Tout arbre abattu (malade, dangereux, etc.) devra être remplacé et la demande d'abattage fera l'objet d'une déclaration préalable.

G – Eléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (Article L151-19)

Eléments bâtis d'intérêt architectural :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (culturelles, historiques et architecturales).
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Les extensions ou constructions nouvelles doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Boisements, jardins et parcs participant à la préservation du patrimoine paysager de la commune :

Ces secteurs privés ou publics, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'ilot ou dans le tissu urbain. Ils participent à la qualité de vie au sein des villes et au verdissement communal car ils sont perceptibles depuis l'espace public ou participe à la qualification des espaces publics.

Pour les parcelles concernées par cette inscription graphique toute construction nouvelle est interdite, les parcelles doivent conserver leur aspect végétalisé prédominant.

Dans ces emprises, peuvent être autorisées la réalisation de cheminements modes actifs et de voiries de desserte sous condition que l'aspect végétalisé initial ne soit pas remis en question et que pour un arbre abattu soit replanté un arbre.

H– Les Espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. • Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

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

Ils sont énumérés dans une liste et les terrains concernés sont repérés par une trame graphique spécifique sur le document graphique du PLU.

J – Bande déclarée d'utilité publique – Projet d'autoroute A45

La zone NA45 du PLU de Saint-Jean-Bonnefonds est concernée par le projet d'autoroute A45, dont la bande déclarée d'utilité publique est reportée au plan de zonage du PLU.

Dans cette bande, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire (article L.422-5 du Code de l'Urbanisme, modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007).

K – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

31 emplacements réservés sont prévus dans le PLU de Saint-Jean-Bonnefonds.
Ils sont énumérés dans une liste et les terrains concernés sont repérés par une trame graphique spécifique sur le plan de zonage du PLU.

ARTICLE DG 10 – Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain dit simple s'applique pour les zones urbaines et à urbaniser (U, AU indicée et AU strict), le droit de préemption renforcé s'applique en zone UA, UB et AUf.

ARTICLE DG 11 – Orientations d'aménagement et de programmation

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant.

ARTICLE DG 12: Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les zones du PLU.

A. Accès

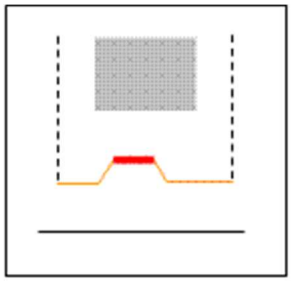
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant les accès.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.
Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

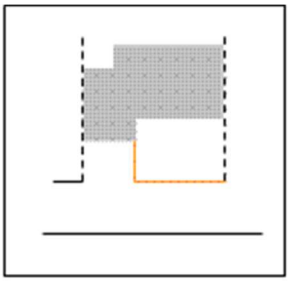
Lorsque le trafic ou la configuration de la voie le nécessitent, des implantations particulières **pourront être imposées** pour les garages et portails :

- le portail (automatique ou non) sera installé en retrait de l'alignement avec création d'un "trapèze" sur la parcelle pour la manœuvre
- le portail sera interdit si le garage est proche de la voie, laissant seulement la place pour stationner devant le nombre de véhicules requis à l'article 12 du PLU
- le portail sera installé à l'alignement de la voie s'il est muni d'un dispositif d'ouverture automatique.

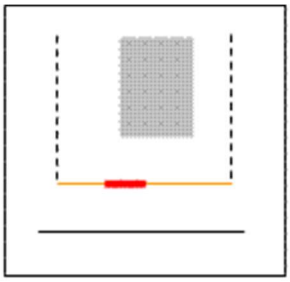
Implantations particulières pouvant être imposées lorsque le trafic ou la configuration de la voie le nécessitent



Cas n°1
Portail en retrait de l'alignement ("trapèze" sur la parcelle pour la manœuvre)



Cas n°2
Pas de portail : le véhicule stationne immédiatement devant le garage



Cas n°3
Portail à ouverture automatique installé à l'alignement de la voie

Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.
Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement de véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1 200 kg ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 10 m, sauf dispositions spéciales à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales de la voie, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 5% de pente doit être placé à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la voie publique.

La création et la modification des accès le long des voiries départementales seront soumises à une permission de voirie du Département (cf. prescriptions des dispositions générales).

B. Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, cohérente avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et éviter la création d'impasse.
Les voies nouvelles doivent garantir la sécurité des piétons, en offrant notamment un trottoir adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.
Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun et aux axes piétonniers et cyclables, le cas échéant.
Pour les maisons individuelles, il pourra être exigé que le portail soit disposé dans une échancrure, de manière à faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.
Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être exigé d'établir un pan coupé à l'angle de 2 alignements.

Les voiries qui présentent un traitement de surface imperméable seront réduites à l'axe de desserte principal. Les voiries « secondaires » seront traitées en revêtement perméable, permettant une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une proportion minérale/ « naturelle » favorisant une meilleure intégration paysagère. Sur les voiries secondaires, un autre revêtement pourra être imposé en cas de forte pente.

Voirie en impasse
L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis en cas d'incapacité technique démontrée. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Cheminements modes doux
L'aménagement, la création de cheminements dédiés aux piétons et 2 roues non motorisés pourront être exigés sur l'emprise du projet, notamment pour faciliter les accès aux transports en commun, commerces et services, ou simplement faciliter les circulations à une plus grande échelle (ex : quartier).

ARTICLE DG 13 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux (eau, assainissement) et conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les zones du PLU.

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
L'extension de l'urbanisation (en zone urbaine ou à urbaniser) est conditionnée à la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi,

l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) sont strictement interdits.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.
Le cas échéant, la récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

2. Assainissement

Eaux usées

Se reporter aux règlements des services d'assainissement collectif et d'assainissement non collectif de St-Etienne Métropole.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.
S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire, et des prescriptions énoncées dans le document de zonage d'assainissement de Saint-Etienne Métropole.
Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence de réseau séparatif.
Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales

Se reporter au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales de St-Etienne Métropole.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires en particulier en ce qui concerne :

- **Les usages autorisés :**
- les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
- à l'intérieur des habitations : alimentation des chasses d'eau et lavage des sols ;
- à titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment une désinfection ;
- les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable ;

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

- **Les règles techniques générales :**
- tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit ;
- à proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.
- **Les règles techniques spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :**
- dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable / eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont **verrouillables** ;
- les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérées de façon explicite par un pictogramme « Eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent respecter un débit de fuite de 5l/s/ha avec un niveau de protection trentennal et garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

- Pour les projets de modification de l'existant un débit de fuite de 10l/s/ha doit être respecté avec un niveau de protection trentennal.

- Pour les projets visant à résorber les désordres existants des solutions locales de réduction de la vulnérabilité doivent être mise en place. Si les montants sont trop

élevés un débit de fuite de 10l/s/ha et événement trentennal doit être prise en compte ou une étude détaillée doit être réalisée.

Cette limitation nécessite la mise en place de volumes de stockage sur la parcelle en amont de l'exutoire.
Pour les permis d'aménager et les permis groupés, les bassins à ciel ouvert ne sont pas autorisés. Il est par ailleurs vivement recommandé d'opter pour un dispositif commun à l'ensemble de la surface à aménager (parties privatives + parties communes) situé en partie commune.

- Lors de la création ou la modification de surface imperméabilisée (parking, voirie, extension d'une construction existante, démolition-reconstruction), le constructeur sera tenu de réaliser un dispositif permettant de réduire les débits instantanés déversés au réseau (bassin de retenue, chaussée-réservoir, noue ...).

3. Electricité - Gaz - Télécommunications - Eclairage public

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau public de distribution d'électricité devront être réalisés en souterrain.
Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.
L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre optique ...) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.
L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

4. Ordures ménagères

Se reporter au guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés de St-Etienne Métropole.

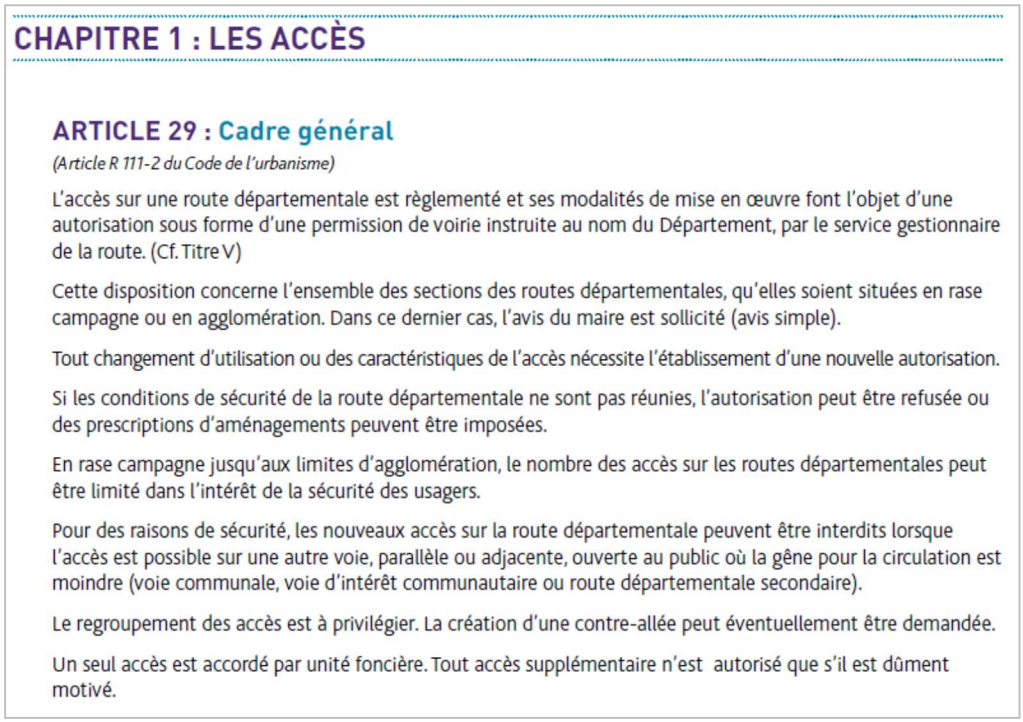
Les opérations d'aménagement devront prévoir des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets.

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs 'ordures ménagères' et 'tri sélectif', dimensionnés en fonction des fréquences de collecte, des types de déchets collectés et du contenant de pré-collecte. Un local technique peut être prévu à cet effet dans l'emprise privée de la propriété.

Pour les constructions comportant 2 logements et plus, la localisation de l'emplacement devra être précisée en fonction du terrain et du nombre de logements.

ARTICLE DG 14 : Dispositions relatives aux routes départementales

Le règlement de voirie départementale (adopté par le Département de la Loire le 16 juin 2014, et entré en vigueur par arrêté du Président du Département en date du 11 juillet 2014) est disponible en mairie et sur le site www.loire.fr.



CHAPITRE 1 : LES ACCÈS

ARTICLE 29 : Cadre général

(Article R 111-2 du Code de l'urbanisme)

L'accès sur une route départementale est règlementé et ses modalités de mise en œuvre font l'objet d'une autorisation sous forme d'une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la route. (Cf. Titre V)

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération. Dans ce dernier cas, l'avis du maire est sollicité (avis simple).

Tout changement d'utilisation ou des caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Pour des raisons de sécurité, les nouveaux accès sur la route départementale peuvent être interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie, parallèle ou adjacente, ouverte au public où la gêne pour la circulation est moindre (voie communale, voie d'intérêt communautaire ou route départementale secondaire).

Le regroupement des accès est à privilégier. La création d'une contre-allée peut éventuellement être demandée.

Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Extraits du règlement de voirie départementale

ARTICLE 31 : Conditions techniques d'autorisation d'accès

L'instruction technique des demandes d'accès est effectuée à partir du dossier de demande d'autorisation et prend en compte notamment les caractéristiques du projet, la configuration des lieux, les conditions de circulation, le niveau de trafic, le type de voie (RS, RIG, RIL), le contexte urbanisé ou non.

L'implantation des accès doit respecter des conditions de visibilité et de lisibilité satisfaisantes ainsi que des dispositions techniques de réalisation afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et de ceux circulant sur la RD.

a) Visibilité de l'accès

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

La lisibilité de l'accès permet à l'usager de la route départementale de détecter la présence de l'accès et d'adapter sa conduite en conséquence. Ainsi, l'accès doit être dégagé de tout obstacle ou végétation qui masquerait sa position.

La bonne visibilité de l'accès permet à son usager de disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Ce temps nécessaire de 6 secondes minimum, hors agglomération, est concrétisé par une distance minimale devant former un cône de visibilité de part et d'autre de l'accès, d'autant plus longue que la vitesse sur la route départementale est élevée. En traversée d'agglomération, cette distance peut être notablement réduite.

Si les conditions de visibilité de l'accès sont inférieures au minimum requis, l'autorisation peut être refusée ou conditionnée par des prescriptions spécifiques.

Les nouveaux accès sont interdits à proximité des carrefours (recul de quinze mètres recommandé) lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour.

b) Dispositions techniques de réalisation

Les dispositions et les dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines sont fixées dans la permission de voirie.

ARTICLE 24 : Les marges de recul

a) Champ d'application et exclusions

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomérations matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route.

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

Les marges de recul sont applicables si elles sont reprises dans le POS ou le PLU.

Pour les communes ne possédant pas de POS ou de PLU, le Département demande au cas par cas leur application à travers l'avis qu'il formule sur les projets de construction pour lesquels il est consulté.
(Articles L 422-4 et R 421-50 du Code de l'urbanisme)

b) Valeurs des marges de recul

	MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE	
CLASSEMENT DE LA ROUTE	**HABITATIONS**	**AUTRES CONSTRUCTIONS**
Réseau structurant Chaussée à 2x2 voies	50 m	35 m
Réseau structurant Chaussée bidirectionnelle	35 m	25 m
Réseau d'intérêt général	25 m	20 m
Réseau d'intérêt local	15 m	15 m

La configuration physique des lieux ou les caractéristiques du projet global d'urbanisme peuvent justifier une adaptation dérogatoire de la valeur des marges de recul.

Tableau des marges de recul pour la commune de Saint-Jean-Bonnefonds

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer :

MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE			
Numéro	Nature	**Habitations**	**Autres constructions**
32	RIL	**15 m**	**15 m**
	RIG	**25 m**	**20 m**

Loi Barnier :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Pour la commune les infrastructures concernées sont :

- l'A72, bande de recul de 100 m
- la RN88, route classée grande circulation, bande de recul de 75 m

Aire de stationnement

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

ARTICLE DG 15 : Les reconstructions en cas de sinistre

A - Zones urbanisées

La reconstruction de bâtiments sinistrés n'est possible que dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée. Toutefois pour des raisons de sécurité (élargissement de voie par exemple), un retrait pourra être exigé par rapport à l'emprise publique ou à la voirie.

B - Zones agricoles et naturelles

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

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

ARTICLE DG 16 : Réseau de transport d'électricité

- **Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne** ou souterraine. Le territoire communale est concerné par :
  - 2 lignes électriques aériennes de 225KV : Echalas – Le Soleil 1 et Givors- Le Soleil 2
  - 1 électrique aérienne de 63KV : Le Soleil – Terrenoire – La Rivière 1

Il convient de consulter l'exploitant réseau pour :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme situés dans une bande de 100 m de part et d'autres de l'axes des ouvrages précités.
- toute demande de coupe et abattage d'arbres ou de taillis.

Les ouvrages HTB (tension supérieure à 50.000 volts) peuvent être modifiés pour des raisons fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

Pour les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, les équipements, la mise en conformité des clôtures du poste.

ARTICLE DG 17– RISQUE MINIER

Le Plan de Prévention des Risques Miniers est approuvé sur le territoire des communes de la périphérie Nord et Est de St Etienne : La Fouillouse, Villars, St Priest en Jarez, La Talaudière, Saint-Jean-Bonnefonds et Sorbiers. Le PPRM vaut servitudes d'utilité publique, au titre de l'article L562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent PLU.

ARTICLE DG 18 – RISQUE INONDATION

La commune est concernée par le risque d'inondation par le Gier et ses affluents.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation du Gier et de ses affluents a été approuvé par arrêté inter-préfectoral (Loire et Rhône) du 8 novembre 2017. Il constitue une servitude d'utilité publique et doit donc être annexé au PLU.

ARTICLE DG 19 – RISQUE TRANSPORTS DE GAZ NATUREL

La commune de Saint-Jean-Bonnefonds est concernée par un ouvrage de transports de gaz naturel :

Nom de la canalisation	PMS	**DN**	**Sup1**	**Sup2**	**Sup3**
Brignais – L'Horme-Unieux	**67.7**	**450**	**165**	**5**	**5**

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Le plan des servitudes d'utilité publique joint en annexe du dossier de PLU mentionne le tracé de la canalisation.
La liste des servitudes d'utilité publique détaille le contenu de l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz.

Sont admis dans l'ensemble des zones, les canalisations de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager dans l'emprise de la servitude sera soumise à l'avis de l'exploitant.

ARTICLE DG 20 - LES RISQUES NATURELS

Le risque radon
La commune est soumis à un aléa moyen au risque de radon. A ce titre, l'annexe 4 du présent règlement indique quelques informations à prendre en compte dans les projets d'aménagement et de construction

L'aléa retrait-gonflement des argiles
La commune est soumise à un aléa faible retrait-gonflement des argiles. Il convient de se référer à l'annexe 5 du présent règlement afin d'obtenir des précisions sur l'identification d'un sol sensible au retrait-gonflement et pour connaitre les recommandations nécessaires pour construire sur un sol sensible au retrait gonflement.

ARTICLE DG 21 - LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Conformément aux articles R.442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements d'une surface supérieure à 100 m2 et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent faire l'objet d'une autorisation. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et activités admises dans la zone concernée.

ARTICLE DG 22 – DEFENSE INCENDIE

Toute nouvelle construction doit se conformer au plan départemental de défense extérieur contre l'incendie arrêté le 10 mai 2017.

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, d'équipements, de commerces, de services et d'activités.
Elle correspond au bourg et à son environnement immédiat, les bâtiments sont construits en ordre continu.
Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-19, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurent dans le PLU, de manière à organiser l'urbanisation dans le centre bourg.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1.1. toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement
1.2. Le commerce de gros et les activités de secteurs secondaire ou tertiaire.
1.3. les installations classées et les activités industrielles autres que celles prévues à l'article UA2
1.4. les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
1.5. les habitations légères de loisirs,
1.6. les parcs d'attractions ouverts au public
1.7. les abris fixes ou mobiles et les garages isolés
1.8. les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés
1.9. l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières
1.10. les constructions à usage agricole
1.11. les dépôts de véhicules neufs (de plus de dix unités)
1.12. la transformation des rez-de-chaussée commerciaux en garage privatif.
1.13. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

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

Sont admis sous condition :

2.1. les constructions à usage d'activités de service, d'équipement à condition qu'elles

soient nécessaires à la vie des habitants et usagers de la zone et que soient mises en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement.

2.2. Le commerce de détail à condition que sa surface de vente soit inférieure à 400 m².

2.3. les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage

2.4. les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés dans lazone

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

2.6. l'extension ou la transformation d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.5

2.7. les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sol, ouvertures d'installations classées devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagements et de programmation définies dans le PLU.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

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

6.3. Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées :

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

* lorsque le projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de programmation.

6.4. Les surplombs au-dessus des voies publiques sont autorisés dans les limites suivantes :
- s'il s'agit d'acrotères, de débords ou de passées de toitures, d'éléments décoratifs ; leurs dimensions devant être adaptées à l'architecture de la construction et à la nature du site.
- s'il s'agit d'une façade en encorbellement, à condition que l'encorbellement ne dépasse pas 0,25 m de profondeur et qu'il soit situé à une hauteur de 3 mètres minimum par rapport au niveau fini de la voie.

6.5. Les piscines devront être implantées au minimum à 2 m des limites.

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

7.1. Les constructions en façade sur la rue doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre.

7.2. Dans l'ensemble de la zone, les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent s'implanter :

- soit dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative si leur hauteur (dans cette bande) n'excède pas 4 m
- soit le long des limites séparatives, dans le cas où un bâtiment est édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, et à condition de ne pas excéder les dimensions du bâtiment existant, et ce, dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite séparative
- soit en retrait de 4 m au minimum des limites séparatives, ce retrait ne devant jamais être inférieur à la demi-hauteur du bâtiment projeté.

7.3. Les piscines devront être implantées au minimum à 2 m des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 14 mètres.

Boulevard Aristide Briand la hauteur de façade sur rue ne doit pas excéder 12 m mesurée à partir du niveau fini de la voie.

10.2. Hauteur de façade sur rue

La hauteur de la façade sur rue ne doit pas excéder 9m50, mesurée à partir du niveau fini de la voie.
Pour certaines rues, les hauteurs sont exprimées sur un plan graphique (plan des hauteurs), annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet.

Le traitement des clôtures et des talus au droit du projet sera précisé.

Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

Constructions

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

Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, ...
Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Dans le cas d'une implantation d'une limite latérale à l'autre, les ouvertures sur les pignons sont interdites.
Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Façades

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites notamment les fausses briques, les fausses pierres, ...
Les matériaux n'ayant pas une tenue parfaite dans le temps sont proscrits.
Les extensions seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants.
En cas de changement de destination d'un local commercial, les ouvertures devront respecter l'ordonnancement de la façade dans un souci d'harmonie du bâtiment.

Toitures

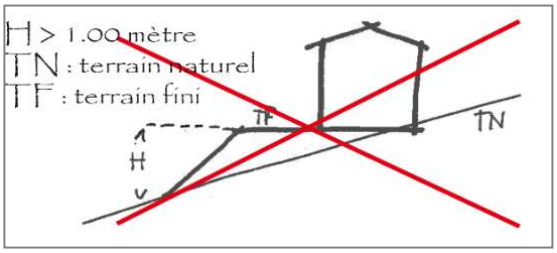
Les toitures doivent être à 2 pentes, la ligne de faîtage parallèle à l'alignement. Les toitures terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- lorsqu'elles sont végétalisées
- lorsqu'elles couvrent un volume de liaison ou un volume annexe au sein d'une construction principale.
- lorsqu'elles constituent une terrasse d'agrément de par leur aménagement

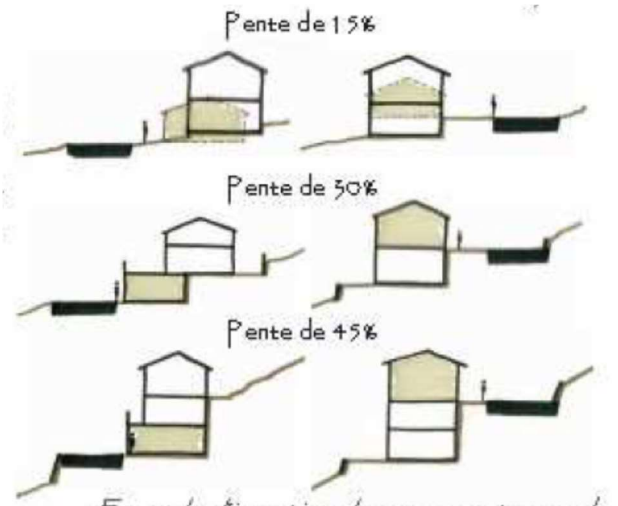
Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Par conséquent, les mouvements de terrain, remblais nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités au strict besoin technique et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les mouvements de terre et les murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Une étude de sol pourra être demandée.



- Les constructions devront s'adapter à la pente.



Exemple d'insertion dans une pente avec la rue de desserte en haut et en bas de la parcelle (garage en beige)

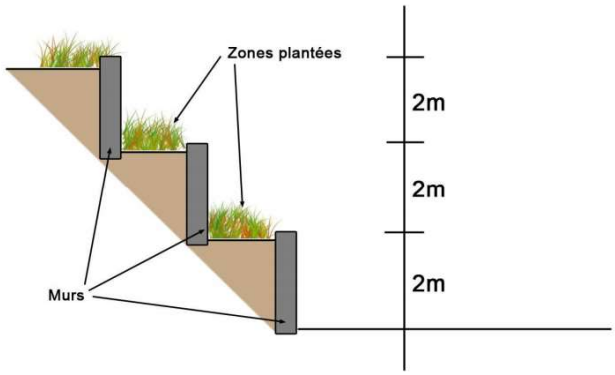
- L'amplitude du mouvement de terrain (y compris les murs de soutènement) ne doit pas excéder :
  - 1m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15%
  - 1.5m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15% et 30%
  - 2m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30%.

Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

- Les talus, murs de soutènements :
  - doivent rester limités et à l'échelle du site.
  - comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.
  - Les talus doivent être intégralement plantés. Les essences bocagères seront privilégiées.
  - Les murs de soutènement devront être soigneusement traités et constitués ou parementés en pierres ou être enduits à l'identique de la construction. Les enrochements non calibrés et les murs cyclopéens sont interdits. Les gabions sont autorisés.
  - Pour les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les murs de soutènement de type enrochement doivent être décalés, tous les 2m (de hauteur), afin de créer des espaces

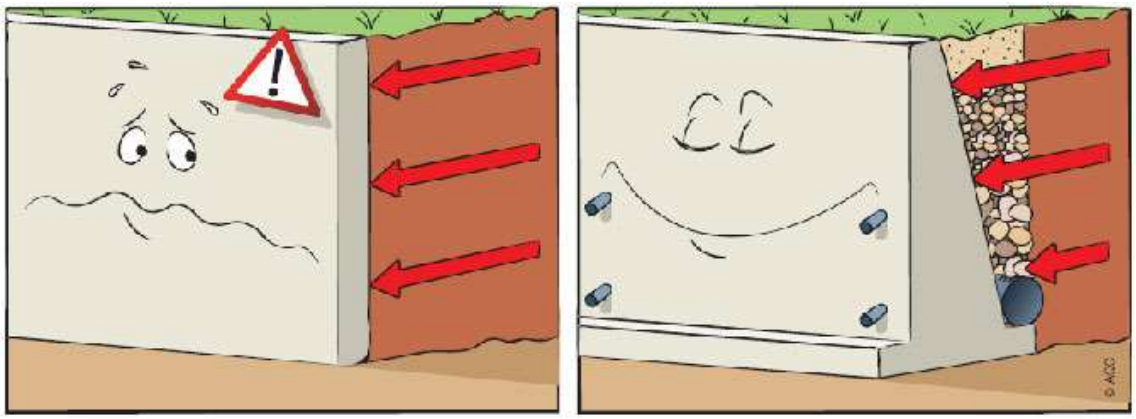
paysagers intégrés dans la pente de type terrasse (conformément au schéma ci-dessous).

Les murs de soutènement en enrochement ou gabions



Les murs de soutènement en enrochement ou gabions doivent être décalés tous les 2m de hauteur afin de dégager des espaces paysagers (comme indiqué sur le schéma ci-joint)

Illustration mur de soutènement :



Le principe du mur-de soutènement est d'opposer le poids de la maçonnerie à la poussée des terres qui tende à le renverser.

Nota : le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsqu'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction de clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

12.1. pour les constructions à usage d'habitation collectif :
- 1 place par logement
- des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues

12.2. pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) et d'activités : une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs. Le parc destiné au personnel peut être situé sur une parcelle voisine.

12.3. pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat commercial : surface de vente ≤ 80 m² : pas d'exigence

surface de vente > 80 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente

12.4. pour les établissements hôteliers : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m^2 de restaurant

12.5. pour les établissements d'enseignement :
1 place par classe (établissement du premier degré) 2 places par classe (établissement du second degré)

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

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

12.7. En cas de travaux sur les constructions existantes, il est exigé de réaliser les places de stationnement pour le surcroit de logements créé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Condition générale :
Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Eviter les espèces végétales allergisantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne,...), les plantations mono-espèces sont interdites.

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :
Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales (Cf. annexe du présent règlement).

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.
Les espaces libres et les limites avec les espaces publics doivent être traités de façon qualitative et bénéficier d'aménagements paysagers.

Dans les opérations de plus de 10 logements, la composition d'ensemble devra prévoir une partie de la surface aménagée sous forme de « trame verte » (espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ; ou espaces verts d'agrément ; ou espaces verts de gestion des eaux pluviales ; peuvent être comptabilisées les toitures végétalisées).

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, d'équipements, de commerces, de services et d'activités. Elle correspond à l'environnement du bourg et au quartier de la Baraillère. Les bâtiments peuvent être construits en ordre discontinu.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-19, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Un Espace Boisé Classé (EBC) à créer est identifié sur le règlement graphique.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1.1. toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement
1.2. Le commerce de gros et les activités de secteurs secondaire ou tertiaire.
1.3. les installations classées et les activités industrielles autres que celles prévues à l'article UB2
1.4. les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées
1.5. les abris fixes ou mobiles et les garages isolés
1.6. les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés
1.7. l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières
1.8. les constructions à usage agricole
1.9. les parcs d'attraction ouverts au public
1.10. les dépôts de véhicules neufs (de plus de dix unités)
1.11. les habitations légères de loisirs
1.12. la transformation des rez-de-chaussée commerciaux en garage privatif.
1.13. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19 se référer aux dispositions générales du présent règlement.
1.14. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

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

Sont admis sous conditions :

2.1. les constructions à usage d'activités de services, d'équipement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et usagers de la zone et que soient mises en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement.

2.2. Le commerce de détail à condition que sa surface de vente soit inférieure à 200 m².

2.3. les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage

2.4. les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés dans lazone

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

2.6. l'extension ou la transformation d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.5

2.7. les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Les travaux de modification des ouvrages sont donc également autorisés pour de exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions peuvent s'implanter (sauf pour les voies où un recul supérieur est indiqué au plan de zonage) :

- soit à l'alignement
- soit dans une bande comprise entre 0 et 5 m maximum par rapport à l'alignement, à condition que l'espace ainsi créé soit traité et entretenu ou que soient édifiés un mur, une grille ou tout autre réalisation qui par sa taille et le matériau utilisé permette de préserver la continuité minérale de la rue et d'indiquer clairement la séparation entre l'espace public et la partieprivée.

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

6.3. Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées :
- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlots, la totalité d'un îlot, ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait
- lorsque le projet est compris entre 2 voies, quelle que soit leur nature

6.4. Les piscines devront être implantées au minimum à 2 m des limites.

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

7.1. Les constructions en façade sur la rue peuvent s'implanter :
- soit d'une limite latérale à l'autre
- soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.

7.2. Les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent s'implanter :
- soit dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative si leur hauteur (dans cette bande) n'excède pas 4 m
- soit le long des limites séparatives, dans le cas où un bâtiment est édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, et à condition de ne pas excéder les dimensions du bâtiment existant, et ce, dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite séparative
- soit en retrait de 4 m au minimum des limites séparatives, ce retrait ne devant jamais être inférieur à la demi-hauteur du bâtiment projeté.

7.3. Les piscines devront être implantées au minimum à 2 m des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

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

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 14 m.

10.2. Hauteur relative

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet.

Le traitement des clôtures et des talus au droit du projet sera précisé.

Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

<u>Constructions</u>

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

Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

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

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

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

Dans le cas d'une implantation d'une limite latérale à l'autre, les ouvertures sur les pignons sont interdites.
Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier joint en annexe.

Façades
Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, ...

Les matériaux n'ayant pas une tenue parfaite dans le temps sont proscrits.
Les extensions seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants.
En cas de changement de destination d'un local commercial, les ouvertures devront respecter l'ordonnancement de la façade dans un souci d'harmonie du bâtiment.

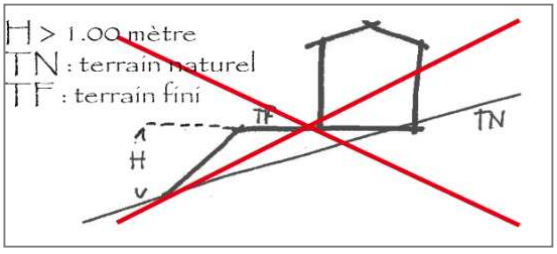
Toitures :
Les toitures doivent être à 2 pentes, la ligne de faîtage parallèle à l'alignement. Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- lorsqu'elles sont végétalisées
- lorsqu'elles couvrent un volume de liaison ou un volume annexe au sein d'une construction principale.
- lorsqu'elles constituent une terrasse d'agrément de par leur aménagement

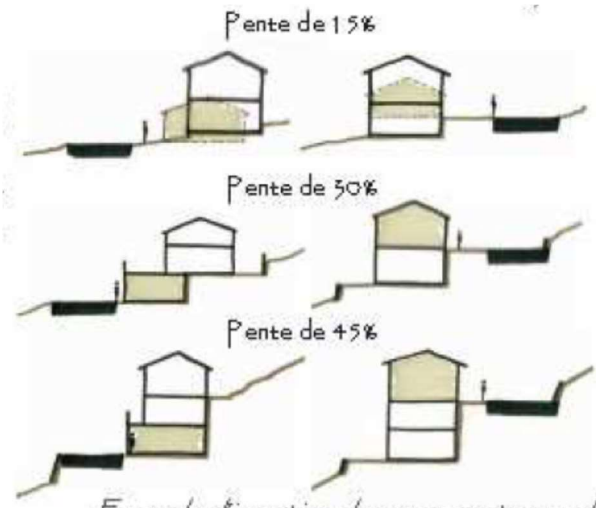
Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Par conséquent, les mouvements de terrain, remblais nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités au strict besoin technique et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les mouvements de terre et les murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Une étude de sol pourra être demandée.



- Les constructions devront s'adapter à la pente.



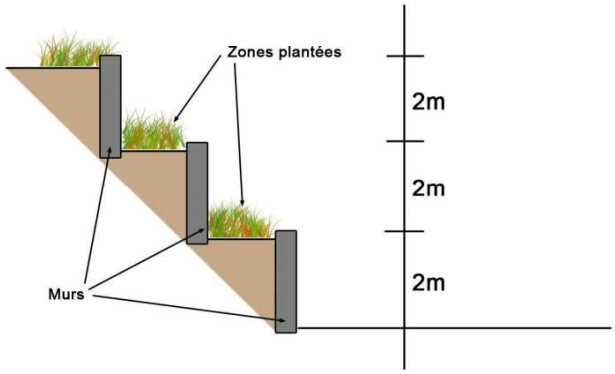
Exemple d'insertion dans une pente avec la rue de desserte en haut et en bas de la parcelle (garage en beige)

- L'amplitude du mouvement de terrain (y compris les murs de soutènement) ne doit pas excéder :
  - 1m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15%
  - 1.5m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15% et 30%
  - 2m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30%.

Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

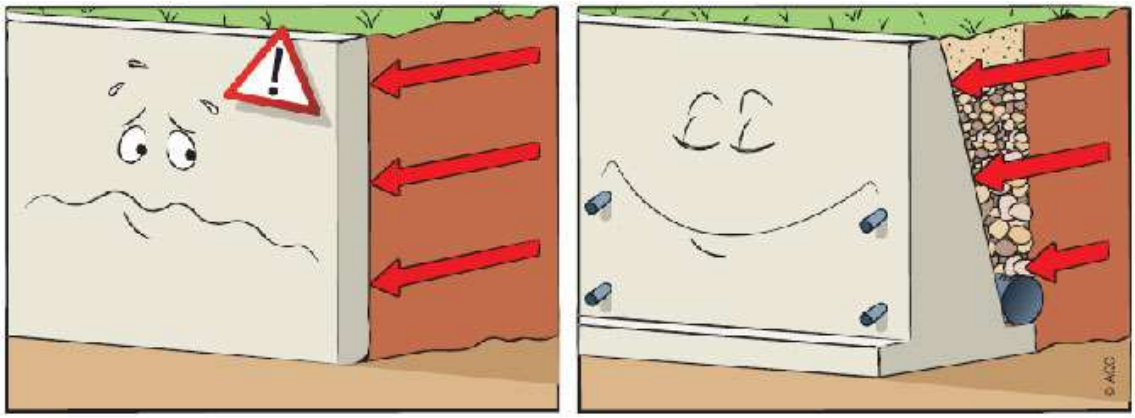
- Les talus, murs de soutènements :
  - doivent rester limités et à l'échelle du site.
  - comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.
  - Les talus doivent être intégralement plantés. Les essences bocagères seront privilégiées.
  - Les murs de soutènement devront être soigneusement traités et constitués ou parementés en pierres ou être enduits à l'identique de la construction. Les enrochements non calibrés et les murs cyclopéens sont interdits. Les gabions sont autorisés.
  - Pour les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les murs de soutènement de type enrochement doivent être décalés, tous les 2m (de hauteur), afin de créer des espaces paysagers intégrés dans la pente de type terrasse (conformément au schéma ci-dessous).

Les murs de soutènement en enrochement ou gabions



Les murs de soutènement en enrochement ou gabions doivent être décalés tous les 2m de hauteur afin de dégager des espaces paysagers (comme indiqué sur le schéma ci-joint)

Illustration mur de soutènement :



Le principe du mur-de soutènement est d'opposer le poids de la maçonnerie à la poussée des terres qui tende à le renverser.

Nota : le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsqu'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

<u>Clôtures</u>

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie ~~en métal ou en bois~~ d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une

hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction de clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrées dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

12.1. pour les constructions à usage d'habitation collectif :
- 2 places par logement
- des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues

12.2. pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) et d'activités : le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins d'évolution, de stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs. Le parc destiné au personnel peut être situé sur une parcelle voisine.

12.3. pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat commercial :
surface de vente ≤ 80 m² : pas d'exigence
surface de vente > 80 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente

12.4. pour les établissements hôteliers : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de restaurant

12.5. pour les établissements d'enseignement :
1 place par classe (établissement du premier degré) 2 places par classe (établissement du second degré)

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de

stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.7. En cas de travaux sur les constructions existantes, il est exigé de réaliser les places de stationnement pour le surcroit de logements créé.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Condition générale :
Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Eviter les espèces végétales allergisantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne,...), les plantations mono-espèces sont interdites.

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :
Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales (Cf. annexe du présent règlement).
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.
Les espaces libres et les limites avec les espaces publics doivent être traités de façon qualitative et bénéficier d'aménagements paysagers.

Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites. De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition.

ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat.
Dans le secteur UCa qui correspond au quartier du Fay, les bâtiments sont majoritairement construits en ordre continu.

Dans le secteur UCb, les bâtiments sont principalement construits en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UCb1, la hauteur admise est plus élevée que dans le reste du secteur UCb.
Dans le secteur UCb2, la hauteur admise est moins élevée que dans le reste du secteur UCb. Ce secteur est concerné par l'OAP n°2 .9.

Le secteur UCgv est dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-19, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1. toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement
1.2. Le commerce et les activités de secteurs secondaire ou tertiaire autres que celles prévues à l'article UC 2.
1.3. les activités industrielles et les installations classées autres que celles prévues à l'article UC 2
1.4. les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées, sauf dans le secteur UCgv
1.5. les abris fixes ou mobiles et les garages isolés
1.6. les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés
1.7. les constructions à usage agricole
1.8. l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières
1.9. les parcs d'attraction ouverts au public

1.10. les dépôts de véhicules neufs (de plus de dix unités)
1.11. les habitations légères de loisirs
1.12. toute construction dans l'espace *non aedificandi* délimité au plan de zonage du PLU.
1.13. pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions générales du présent règlement.
1.14. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

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

Dans les zone UCa, UCb et UCb1, sont admis :

2.1. les constructions à usage d'activités de service à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage

2.2. les équipements publics ou d'intérêt collectif et les services publics

2.3. Les constructions à usage artisanal sont admises, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement.

2.4. les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage

2.5. les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés dans la zone

2.6. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics autorisés dans la zone

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

2.8. les extensions mesurées ou les transformations d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.7

Dans la zone UCa uniquement sont admis :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation et la vente des productions agricoles.

Dans la zone UCb2 sont admis uniquement :

- les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés dans la zone

Dans le secteur UCgv sont admis uniquement :

- toutes constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage
- les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. **Dans le secteur UCa,** les constructions peuvent s'implanter :
- soit à l'alignement
- soit dans une bande comprise entre 0 et 5 m maximum par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu.

6.2. **Dans le secteur UCb et UCb1,** les constructions peuvent s'implanter :
- soit à l'alignement
- soit dans une bande comprise entre 0 et 8 m maximum par rapport à l'alignement, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu.

Dans le secteur UCb2, les constructions doivent s'implanter
- en retrait de l'alignement à une distance d'au moins 20 mètres des voies à créer dans le cadre de l'OAP n°2.9
- en retrait de l'alignement à une distance d'au moins 6 mètres par rapport aux voies existantes.

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

6.4. Des implantations autres que celles prévues aux § 6.1. et 6.2. peuvent être autorisées dans le secteur UCa :

- lorsque le bâtiment sur rue comprend une ou des ailes en retour joignant l'alignement choisi et mesurant au moins le 1/3 de la façade sur la voie
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait
- lorsque le projet est compris entre 2 voies, quelle que soit leur nature.

6.5. Les piscines devront être implantées au minimum à 2 m des limites.

6.6. **Dans le secteur UCgv** : les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

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

7.1. **Dans le secteur UCa**, les constructions en façade sur la rue doivent s'implanter :
- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit sur l'une des limites à condition que dans le prolongement de la façade sur rue et jusqu'à l'autre limite, soient édifiés un mur, une grille ou toute autre réalisation préservant la continuité-de la rue.

Les deux pignons ne devront pas comporter d'ouvertures.

7.2. **Dans le secteur UCa**, à l'arrière du bâtiment sur rue, les constructions peuvent s'implanter :
- soit dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative si leur hauteur (dans cette bande) n'excède pas 4 m

- soit le long des limites séparatives, dans le cas où un bâtiment est édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, et à condition de ne pas excéder les dimensions du bâtiment existant, et ce, dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite séparative

- soit en retrait de 4 m au minimum des limites séparatives, ce retrait ne devant jamais être inférieur à la demi-hauteur du bâtiment projeté.

7.3. **Dans le secteur UCb**, les constructions peuvent s'implanter :
- soit dans une bande de 0 à 4 m par rapport à la limite séparative si leur hauteur (dans cette bande) n'excède pas 4 m

- soit le long des limites séparatives, dans le cas où un bâtiment est édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, et à condition de ne pas excéder les dimensions du bâtiment existant, et ce, dans une bande de 0 à 4 m à compter de la limite séparative

- soit en retrait de 4 m au minimum des limites séparatives, ce retrait ne devant jamais être inférieur à la demi-hauteur du bâtiment projeté.

7.4. Les piscines devront être implantées au minimum à 2 m des limites séparatives.

7.5. **Dans le secteur UCgv** : les constructions doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de l'aire d'accueil.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UC : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5. Dans le secteur UCgv : article non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, (faitage ou acrotère) ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

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

10.1. Hauteur absolue
La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 12 m dans le secteur UCa
- 9 m dans le secteur UCb
- 14 m dans le secteur UCb1
- 6 m dans le secteur UCb2
- 6 m dans le secteur UCgv.

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

[Cet article n'est pas réglementé pour le secteur UCgv.]

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet.

Le traitement des clôtures et des talus au droit du projet sera précisé.

Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

Constructions

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

Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, ...
Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Dans le cas d'une implantation d'une limite latérale à l'autre, les ouvertures sur les pignons sont interdites.
Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en annexe.

Façades

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, ...

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

Les extensions seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants.

Toitures

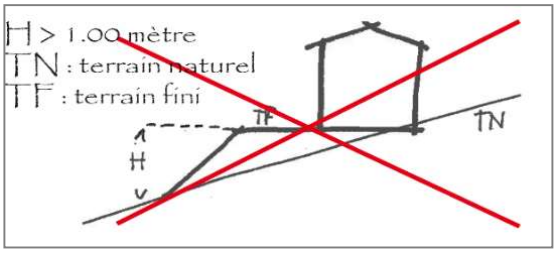
Dans le secteur UCa, les toitures doivent être à 2 pentes, la ligne de faîtage doit être dans la plus grande dimension du bâtiment.

Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

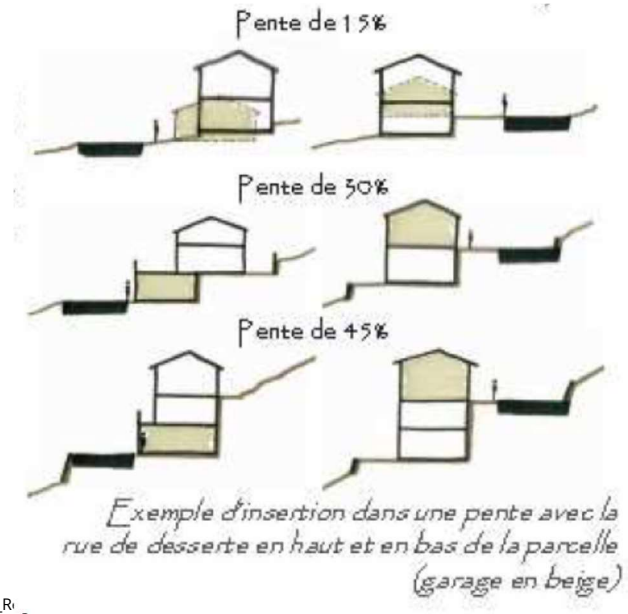
- lorsqu'elles sont végétalisées
- lorsqu'elles couvrent un volume de liaison ou un volume annexe au sein d'une construction principale.
- lorsqu'elles constituent une terrasse d'agrément de par leur aménagement

Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Par conséquent, les mouvements de terrain, remblais nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités au strict besoin technique et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les mouvements de terre et les murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Une étude de sol pourra être demandée.



- Les constructions devront s'adapter à la pente.



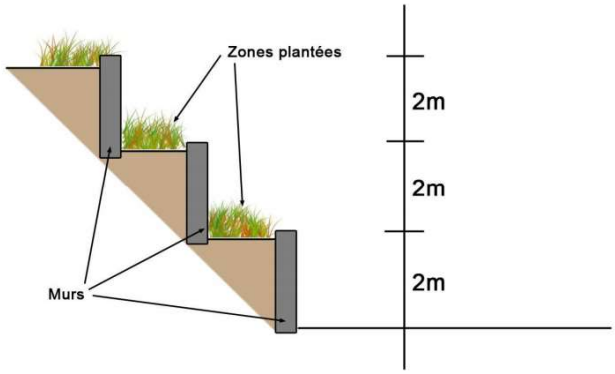
Exemple d'insertion dans une pente avec la rue de desserte en haut et en bas de la parcelle (garage en beige)

- L'amplitude du mouvement de terrain (y compris les murs de soutènement) ne doit pas excéder :
  - 1m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15%
  - 1.5m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15% et 30%
  - 2m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30%.

Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

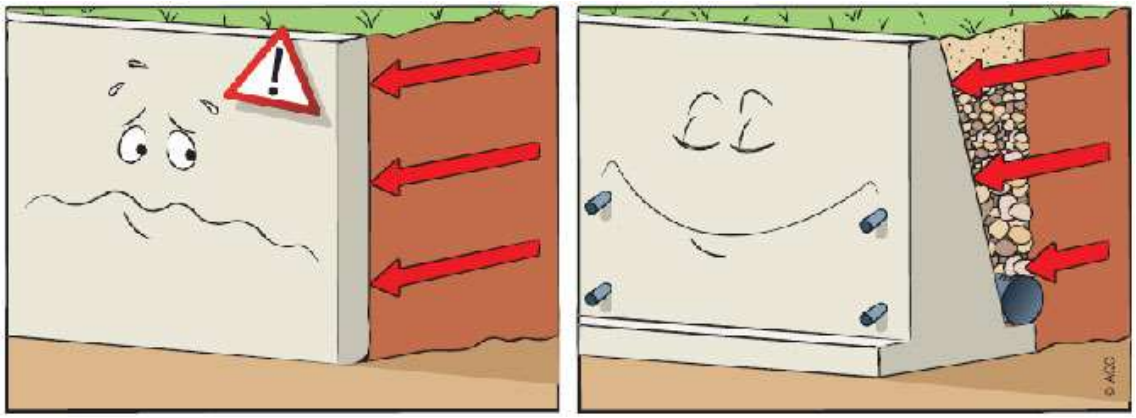
- Les talus, murs de soutènements :
  - doivent rester limités et à l'échelle du site.
  - comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.
  - Les talus doivent être intégralement plantés. Les essences bocagères seront privilégiées.
  - Les murs de soutènement devront être soigneusement traités et constitués ou parementés en pierres ou être enduits à l'identique de la construction. Les enrochements non calibrés et les murs cyclopéens sont interdits. Les gabions sont autorisés.
  - Pour les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les murs de soutènement de type enrochement doivent être décalés, tous les 2m (de hauteur), afin de créer des espaces paysagers intégrés dans la pente de type terrasse (conformément au schéma ci-dessous).

Les murs de soutènement en enrochement ou gabions



Les murs de soutènement en enrochement ou gabions doivent être décalés tous les 2m de hauteur afin de dégager des espaces paysagers (comme indiqué sur le schéma ci-joint)

Illustration mur de soutènement :



Le principe du mur-de soutènement est d'opposer le poids de la maçonnerie à la poussée des terres qui tende à le renverser.

Nota : le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsqu'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

<u>Clôtures</u>

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une

haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction des clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

[Cet article n'est pas réglementé pour le secteur UCgv.]

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

12.1. pour les constructions à usage d'habitation :
- 2 places par logement
- des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues

12.2. pour les bâtiments publics et les constructions à usage d'activités de services : une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs. Le parc destiné au personnel peut être situé sur une parcelle voisine.

12.3. pour les établissements d'enseignement :
1 place par classe (établissement du premier degré) 2 places par classe (établissement du second degré)

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

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

[Cet article n'est pas réglementé pour le secteur UCgv.]

Condition générale :
Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Eviter les espèces végétales allergisantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne,...), les plantations mono-espèces sont interdites.

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :
Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales (Cf annexe du présent règlement).
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.
Les espaces libres et les limites avec les espaces publics doivent être traités de façon qualitative et bénéficier d'aménagements paysagers.

Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites. De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition.

ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone qui présente un tissu relativement lâche et regroupant des lotissements et des groupes d'habitations édifiés en ordre discontinu et essentiellement en maisons individuelles. Elle présente un tissu relativement lâche qu'il n'est pas prévu de développer.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-19, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement

1.2. Le commerce et les activités de services

1.3. Les installations classées et les activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

1.4. les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés

1.5. l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.6. les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping

1.7. les habitations légères de loisirs

1.8. les constructions à usage agricole

1.9. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

1.10. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

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

Sont admis sous conditions :

2.1. les constructions à usage d'habitation sont admises à condition que les équipements existants soient suffisants (notamment du point de vue de la sécurité), que l'assainissement soit réalisable conformément au présent règlement.

2.2. les extensions des bâtiments existants dont la surface de plancher finale après travaux (existant et extension) ne peut en aucun cas excéder 250 m²

2.3. les constructions annexes (hors piscines) à condition :

- d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante
- d'avoir une surface inférieure à 20 m²
- d'être implantées à 20 m maximum du bâtiment principal d'habitation
- la superficie totale des annexes (emprise au sol) ne peut excéder 50 m² (hors piscine)
- d'être en harmonie avec l'existant

2.4. les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation des sols autorisés

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

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

6.3. Les piscines devront être implantées au minimum à 2 m des limites.

6.4. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 ci avant sont possibles :
- Pour des ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Pour des annexes et extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

7.1. Les constructions et les annexes, doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi- hauteur de la construction sans que cette distance

puisse être inférieure à 5 mètres.

7.2. Les piscines devront être implantées au minimum à 2 m des limites séparatives.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol au sera maximum de 0,25.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet.

Le traitement des clôtures et des talus au droit du projet sera précisé.

Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

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

Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, ...
Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Dans le cas d'une implantation d'une limite latérale à l'autre, les ouvertures sur les pignons sont interdites.
Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en annexe.

Façades

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, ...
Les matériaux n'ayant pas une tenue parfaite dans le temps sont proscrits.
Les extensions seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants.
En cas de changement de destination d'un local commercial, les ouvertures devront respecter l'ordonnancement de la façade dans un souci d'harmonie du bâtiment.

Toitures

Les toitures doivent être à 2 pentes. La ligne de faîtage doit être dans la plus grande dimension du bâtiment.

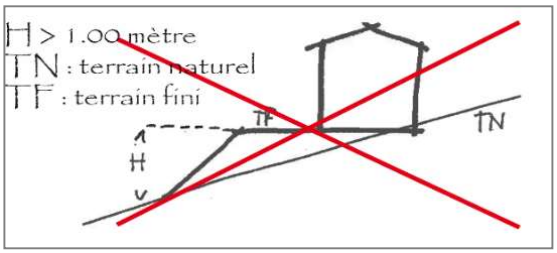
Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- lorsqu'elles sont végétalisées
- lorsqu'elles couvrent un volume de liaison ou un volume annexe au sein d'une construction principale.
- lorsqu'elles constituent une terrasse d'agrément de par leur aménagement

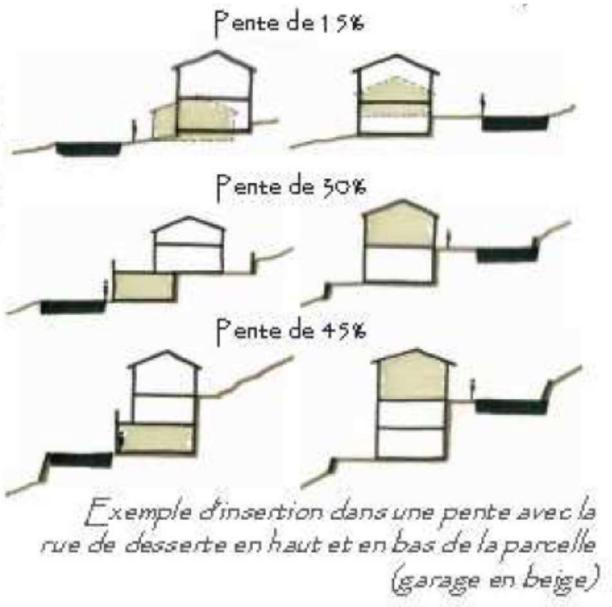
Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Par conséquent, les mouvements de terrain, remblais nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités au strict besoin technique et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les mouvements de terre et les murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Une étude de sol pourra être demandée.



- Les constructions devront s'adapter à la pente.



Exemple d'insertion dans une pente avec la rue de desserte en haut et en bas de la parcelle (garage en beige)

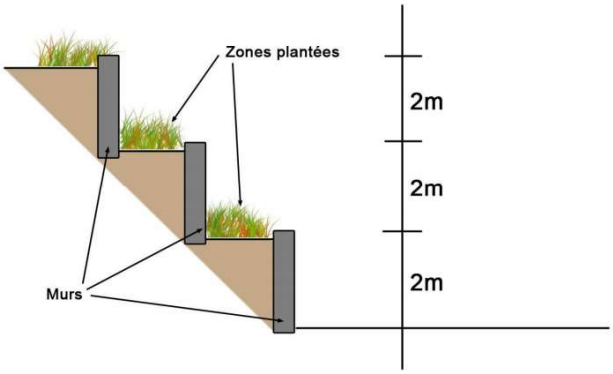
- L'amplitude du mouvement de terrain (y compris les murs de soutènement) ne doit pas excéder :
  - 1m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15%
  - 1.5m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15% et 30%
  - 2m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30%.

Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

- Les talus, murs de soutènements :
  - doivent rester limités et à l'échelle du site.
  - comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.

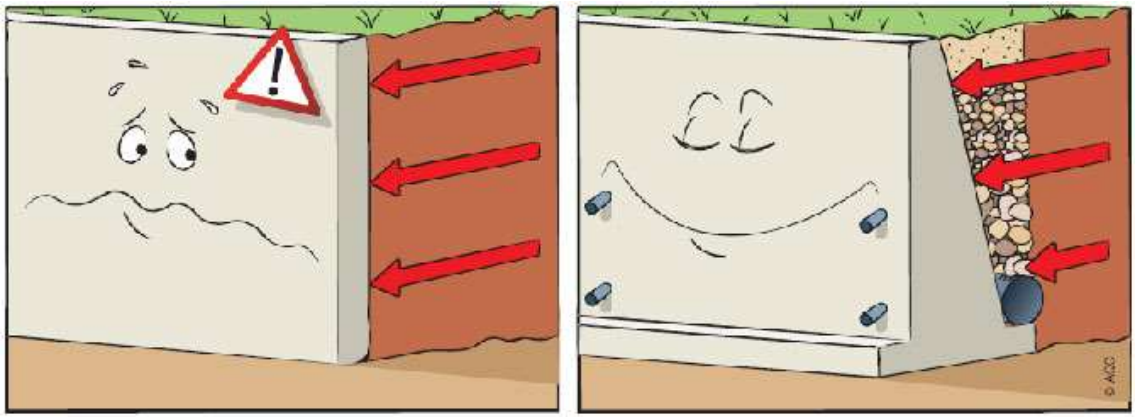
- Les talus doivent être intégralement plantés. Les essences bocagères seront privilégiées.
- Les murs de soutènement devront être soigneusement traités et constitués ou parementés en pierres ou être enduits à l'identique de la construction. Les enrochements non calibrés et les murs cyclopéens sont interdits. Les gabions sont autorisés.
- Pour les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les murs de soutènement de type enrochement doivent être décalés, tous les 2m (de hauteur), afin de créer des espaces paysagers intégrés dans la pente de type terrasse (conformément au schéma ci-dessous).

Les murs de soutènement en enrochement ou gabions



Les murs de soutènement en enrochement ou gabions doivent être décalés tous les 2m de hauteur afin de dégager des espaces paysagers (comme indiqué sur le schéma ci-joint)

Illustration mur de soutènement :



Le principe du mur-de soutènement est d'opposer le poids de la maçonnerie à la poussée des terres qui tende à le renverser.

Nota : le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsqu'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité

D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction de clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est demandé 2 places par logement.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Condition générale :
Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Eviter les espèces végétales allergisantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne,...), les plantations mono-espèces sont interdites.

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :
Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.
Les espaces libres et les limites avec les espaces publics doivent être traités de façon qualitative et bénéficier d'aménagements paysagers.

Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites. De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition.

ARTICLE UD 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone UF

Caractère de la zone UF

Il s'agit d'une zone d'activités industrielles, artisanales.

L'habitat est autorisé en zone UF sous conditions et s'il est nécessaire au gardiennage de la zone.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-19, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UF, sont interdits :

1.1. Les commerces autres que ceux visés à l'article UF 2
1.2. les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées
1.3. les abris fixes ou mobiles et les garages isolés
1.4. les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés
1.5. les exploitations de carrières
1.6. Les constructions à usage agricole.
1.7. les parcs d'attraction ouverts au public
1.8. les habitations légères de loisirs.
1.9. les piscines
1.10. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23, se référer aux dispositions générales du présent règlement.
1.11. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19, se référer aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans la zone UF , sont admis sous conditions :

2.1. les affouillements et exhaussements de sol nécessaire aux types d'occupations autorisés
2.2. les installations classées soumises à autorisation à condition que soient mises en œuvre

toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage et que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat

2.3. l'extension ou la transformation d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que l'article 2.3

2.4. Les commerces de type « showroom » liés à une activité existante à condition que la surface de vente soit inférieure à 200 m².

2.5. Les extensions des commerces existants, à condition qu'elles soient limitées à 25% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT (01/01/2014).

2.6. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.7. la superficie des logements nécessaires au gardiennage est limitée à 50 m² maximum afin de ne pas dévoyer la vocation d'activité de la zone.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UF 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 m comptée à partir de l'alignement sauf pour les voies où un recul (s'il existe) est indiqué au plan de zonage.

6.2. Des reculs excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnelles.

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

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

7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la demi-hauteur de la construction sans que cette distance puisse être inférieure à 5m.

7.2. Les constructions pourront s'implanter le long des limites séparatives si :

- des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- elles ne jouxtent pas une zone d'habitat
- elles sont d'une hauteur inférieure à 10 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m.
Toutefois, une hauteur plus élevée pour les constructions singulières dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux procédés de fabrication pourra être admise.
Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Tenue des parcelles

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

11.2. Constructions

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

11.3. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, ...

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception d'autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.4. Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.5. Clôtures

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction de clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

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

12.1. pour le personnel : une place pour deux emplois

12.2. pour le fonctionnement de l'établissement : les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Condition générale :

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Eviter les espèces végétales allergisantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne,...), les plantations mono-espèces sont interdites.

Une surface égale au minimum à 10 % de la surface du terrain doit être plantée d'arbres à haute tige. Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m. Un plan doit être joint à tout projet.

Les espaces libres et les limites avec les espaces publics doivent être traités de façon qualitative et bénéficier d'aménagements paysagers.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celui-ci présente un caractère végétal affirmé.

ARTICLE UF 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone
Il s'agit d'une zone destinée aux équipements sportifs, de loisirs, scolaires ... de la commune.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-19, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
1.1. toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage de l'habitation ou l'environnement
1.2. les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés
1.3. l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.4. les habitations légères de loisirs
1.5. les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UL2
1.6. les installations de camping et caravaning
1.7. les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaire et tertiaire.
1.8. les commerces et activités de services.
1.9. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions générales du présent règlement.
1.10. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

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

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou sont compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.
Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

Sont admis sous conditions :

2.1. les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de loisirs, touristiques, culturels, scolaires, sportifs, de détente ou de remise en forme

2.2. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur insertion dans le paysage

2.3. les constructions d'habitation liées et nécessaires au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation autorisés

2.4. les équipements publics d'infrastructures et les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement

2.5. les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations autorisées

2.6. Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- qu'elles soient limitées à un logement de fonction maximum par équipement.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement ou de la marge de recul si elle existe. Cette marge de recul peut être réduite pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans le cas d'extensions de celles-ci.

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

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 4 m.
Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4 m.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Tenue des parcelles

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

11.2 Constructions

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

11.3 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

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

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception d'autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.4 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.5 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction de clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conditions générales :

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Eviter les espèces végétales allergisantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne,...), les plantations mono-espèces sont interdites.

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

ARTICLE UL 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VIII – Dispositions applicables à la zone UT

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux activités technologiques et tertiaires.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage de l'habitation ou l'environnement
1.2. les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3. les entrepôts
1.4. l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5. les habitations légères de loisirs
1.6. les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UT2
1.7. les installations de camping et caravaning.
1.8. Les constructions à usage agricole.
1.9. Les commerces, sauf ceux mentionnés à l'article UT2.
1.10. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

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

Sont admises :

2.1. les constructions, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à usage d'activités :
  2.1.1. d'enseignement, les laboratoires de technologie et informatique
  2.1.2. les activités de recherche et développement et leurs activités subséquentes et connexes
  2.1.3. sportives et de loisirs
  2.1.4. de bureaux
  2.1.5. d'hôtellerie, de restauration
  2.1.6. de services
2.2. les équipements collectifs et de services publics
2.3. les affouillements et exhaussements de sol
2.4. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.5. les installations classées soumises à autorisation à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage et que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UT 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir article DG 8.

6.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en recul à partir de l'alignement.

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

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

7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la demi-hauteur de la construction sans que cette distance puisse être inférieure à 5m.

7.2. Les constructions pourront s'implanter le long des limites séparatives si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m. Toutefois, une hauteur plus élevée peut être autorisée pour les constructions singulières dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux procédés de fabrication.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'impact visuel du projet et son insertion dans l'environnement seront justifiés par une notice jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme et devant comporter à minima des éléments sur :

- La zone d'implantation du bâti, avec pour objectif d'assurer une composition d'ensemble en lien avec les constructions voisines.
- La ligne d'accroche des bâtiments : elle définit la ligne d'implantation des façades principales du bâtiment et concerne les façades visibles depuis les voies ouvertes à la circulation générale.
- La qualification des façades : les façades urbaines, c'est-à-dire qui participent à la perception du lot depuis les voies attenantes, devront être traitées de manière à projeter une image urbaine et qualitative.

Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

11.1. Tenue des parcelles

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Lorsqu'ils sont utilisés pour des dépôts, ces derniers doivent rester invisibles depuis l'espace public.

11.2. Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec l'environnement en tenant compte d'une harmonie des volumes, des matériaux et des couleurs.

Les enduits (monocouche, grattés dits traditionnels, ...) sont interdits.
Les matériaux autres que les panneaux de bois composite haute pression de type TRESPA et des bétons devront être, dans la mesure du possible, utilisés bruts, de manière à tirer parti de leurs textures et de leurs couleurs naturelles.

Pour les constructions neuves, les toitures seront de type toiture-terrasse ou monopentes.

11.3. Clôtures

Les terrains ne seront pas clôturés.

Lorsqu'une clôture est rendue indispensable par la nature de l'activité, elle sera constituée par une haie vive, d'une hauteur de 1,6 mètre maximum.

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les piliers de portail.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT

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

12.1. que le nombre de places de stationnement réponde aux besoins de la construction.
12.2. pour le fonctionnement de l'établissement : les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Une borne de recharge de véhicule électrique devra être implantée sur l'une des aires de stationnement.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Eviter les espèces végétales allergisantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne,...), les plantations mono-espèces sont interdites.

Le traitement paysager des espaces libres doit s'inscrire dans l'ambiance champêtre du lieu. Les abords immédiats du bâtiment (2m) peuvent faire l'objet d'un projet paysager à caractère plus ornemental et horticole. Les espaces engazonnés devront être limités aux seuls abords des bâtiments et s'étendre sur une distance maximale de 5 mètres comptée à partir du nu extérieur de la façade. Au-delà des 5 mètres, le recours aux prairies type plaisir fleurie est imposé.

Les talus seront obligatoirement plantés et composés d'arbres de hautes tiges au port naturel, d'arbustes et de prairie fleurie. Les murs de soutènement sont interdits, sauf si le soutènement fait partie intégrante de la construction et est non visible depuis l'extérieur de la construction. La pente maximale du talus n'est pas réglementée mais devra permettre une bonne tenue des terres et des plantations.

Les arbres seront en bosquets ou isolés, les alignements étant à éviter.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la liste indicative annexée au PLU.

ARTICLE UT 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UT 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IX – Dispositions applicables à la zone Uj

Caractère de la zone

La zone Uj est réservée aux jardins familiaux de la commune à préserver.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

ARTICLE Uj 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uj2 sont interdites.

1.2. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Uj 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

2.1. les jardins ouvriers ou assimilés ;

2.2. les constructions de cabanes de jardins ;

2.3. les aménagements nécessaires à la pratique du jardinage à condition qu'ils soient intégrés au site

2.4. les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone et intégrés dans le site

2.5. les équipements d'infrastructures, les espaces verts et les stationnements nécessaires au fonctionnement du secteur et intégrés dans le site

2.6. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisé, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage.

2.7. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE Uj 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Uj 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Uj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m comptée à partir de l'alignement ou si elle existe de la marge de recul indiquée au plan de zonage.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants
- si la topographie des lieux le justifie
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

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

Toutefois, des constructions pourront être édifiées en limite séparative :

- si leur hauteur n'excède pas 4 m

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

Non réglementé.

ARTICLE Uj 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uj 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE Uj 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Tenue des parcelles

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

11.2. Constructions

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur aspect général ou

certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

11.3. Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.4. Clôtures

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

La hauteur pourra exceptionnellement être portée à 2 mètres maximum (grillage) pour des raisons de sécurité.
D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction de clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE Uj 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Uj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uj 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uj 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE X – Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone

Il s'agit de zones à urbaniser à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLU.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation figure dans le PLU, de manière à organiser l'urbanisation des secteurs stratégiques d'extensions.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

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

Sont admis sous conditions :

2.1. les affouillements et exhaussements de sol

2.2. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Eviter les espèces végétales allergisantes.

ARTICLE AU 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE XI – Dispositions applicables à la zone AUc

Caractère de la zone

La zone AUc couvre des secteurs destinés à être urbanisés, Beaulieu, Chalayères, le Colombier, et le Fay.

La zone AUc est urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans les conditions définies par le présent règlement et par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Un sous-secteur AUca correspond à l'emprise de l'OAP de secteur de Beaulieu, où les règles de hauteur, d'implantation en limites séparatives, de clôtures, de stationnement et d'espaces libres diffèrent.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés au plan de zonage par une trame spécifique.

ARTICLE AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de provoquer des nuisances (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement
1.2. Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone AUc et de la zone AUca
1.3. les dépôts de véhicules hors d'usage
1.4. l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5. les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
1.6. les habitations légères de loisirs
1.7. les installations classées pour la protection de l'environnement
1.8. les constructions à usage agricole
1.9. Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires autres que celles prévues à l'article AUc 2.
1.10. les constructions à usage commercial.
1.11. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les constructions à usage d'habitation sont admises, à condition de s'inscrire dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, et accompagnée par la réalisation des équipements internes à la zone, à la charge de l'opérateur.

2.2. Les constructions à usage artisanal sont admises, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement.

2.3. Tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que la création de lotissements, devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Les travaux de modification des ouvrages sont donc également autorisés pour de exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

RTICLE AUc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant
- pour les constructions annexes
- pour tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

6.3. Les piscines s'implanteront à 2 m minimum des limites.

ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants.

7.2. Les constructions pourront s'implanter :

- soit en retrait de 3 m minimum de la limite séparative ou des limites séparatives

- soit sur limite(s) séparative(s), à condition de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite sur la parcelle voisine, et sans dépasser la hauteur de ce bâtiment,

- soit sur limite(s) séparative(s) à l'intérieur des opérations comportant des maisons en bande

- soit dans une bande de 0 à 3 m à compter de la limite séparative ou des limites séparatives, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 4 m dans cette bande.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines qui devront s'implanter à 2 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant

- pour les constructions annexes

- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

7.3. En zone AUca, les constructions pourront s'implanter :

- soit en retrait de 3 m minimum de la limite séparative ou des limites séparatives

- soit sur limite(s) séparative(s), à condition de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite sur la parcelle voisine, et sans dépasser la hauteur de ce bâtiment, ou à condition d'être conforme au plan de composition du permis d'aménagement

- soit sur limite(s) séparative(s) à l'intérieur des opérations comportant des maisons en bande

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines qui devront s'implanter à 2 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant

- pour les constructions annexes

- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR

10.1. Définitions

En zone AUc, la hauteur est mesurée à partir du niveau fini de chaque plate-forme jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), en excluant les cheminées et autres éléments techniques.

En zone AUca, la hauteur est mesurée à partir du niveau fini de chaque plate-forme jusqu'au sommet du bâtiment (hors acrotère), en excluant les cheminées et autres éléments techniques.

L'acrotère est un muret situé en bordure de toiture terrasse et en saillie de la façade, pour permettre le relevé d'étanchéité, et favorise l'intégration architecturale des superstructures de toiture (lignes de vie, conduits, etc).

10.2.Hauteur absolue

En zone AUc, La hauteur de toute construction nouvelle ne devra pas excéder 9 mètres.

Dans la zone AUca, la hauteur de toute construction nouvelle ne devra pas excéder 11 mètres (hors acrotère)

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics dans l'ensemble de la zone. Les travaux de modification des ouvrages sont donc également autorisés pour de exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet.

Le traitement des clôtures et des talus au droit du projet sera précisé.

Toute modification du terrain naturel nécessite de faire apparaître le profil du terrain avant et après travaux d'après un relevé topographique.

Constructions

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

Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

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

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, ...
Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Dans le cas d'une implantation d'une limite latérale à l'autre, les ouvertures sur les pignons sont interdites.
Dans l'ensemble de la zone, les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries devront être conformes au nuancier consultable en annexe.

Façades

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, ...
Les matériaux n'ayant pas une tenue parfaite dans le temps sont proscrits.
Les extensions seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants.
En cas de changement de destination d'un local commercial, les ouvertures devront respecter l'ordonnancement de la façade dans un souci d'harmonie du bâtiment.

Toitures

Les toitures doivent être à 2 pentes, la ligne de faîtage doit être dans la plus grande dimension du bâtiment.

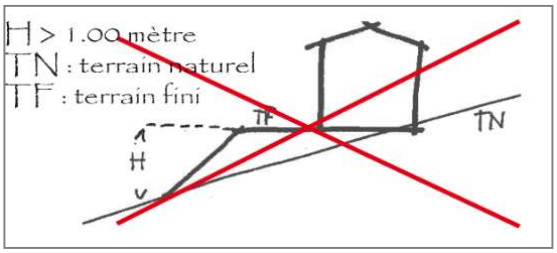
Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- lorsqu'elles sont végétalisées
- lorsqu'elles couvrent un volume de liaison ou un volume annexe au sein d'une construction principale.
- lorsqu'elles constituent une terrasse d'agrément de par leur aménagement

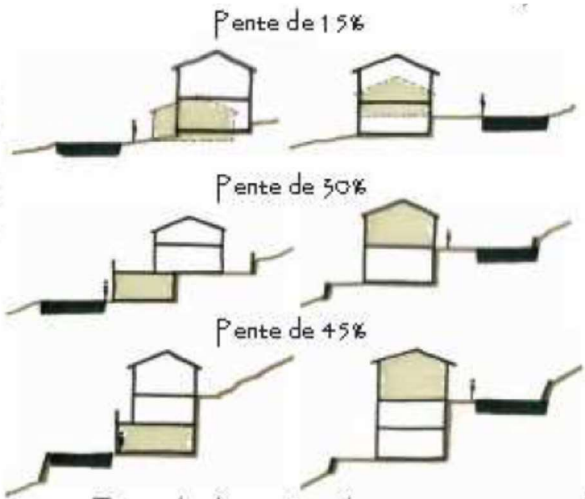
Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Par conséquent, les mouvements de terrain, remblais nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités au strict besoin technique et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les mouvements de terre et les murs de soutènement devront être dûment justifiés dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Une étude de sol pourra être demandée.



- Les constructions devront s'adapter à la pente.
(voir schémas ci-dessous)



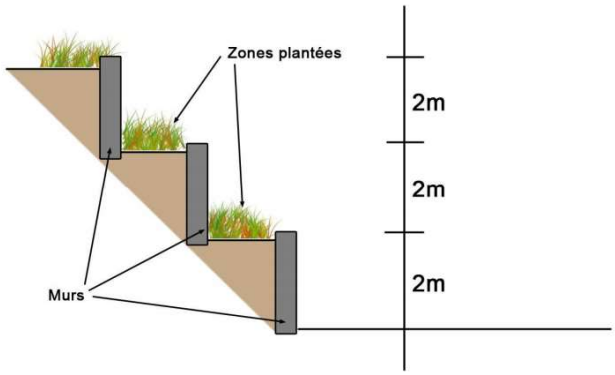
Exemple d'insertion dans une pente avec la rue de desserte en haut et en bas de la parcelle (garage en beige)

- L'amplitude du mouvement de terrain (y compris les murs de soutènement) ne doit pas excéder :
  - 1m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est inférieure ou égale à 15%
  - 1.5m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est comprise entre 15% et 30%
  - 2m pour les terrains dont la pente naturelle moyenne, est supérieure ou égale à 30%.

Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

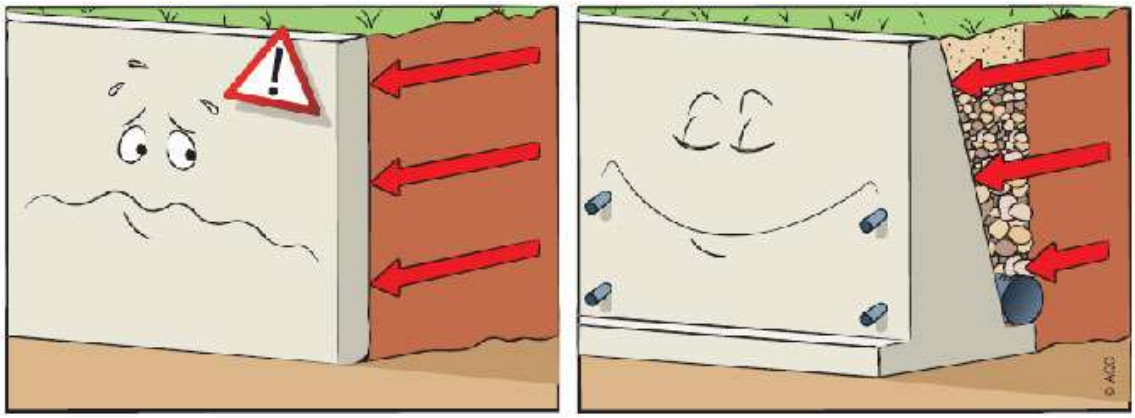
- Les talus, murs de soutènements :
  - doivent rester limités et à l'échelle du site.
  - comporteront des dispositifs destinés à assurer la libre circulation des eaux de ruissellement.
  - Les talus doivent être intégralement plantés. Les essences bocagères seront privilégiées.
  - Les murs de soutènement devront être soigneusement traités et constitués ou parementés en pierres ou être enduits à l'identique de la construction. Les enrochements non calibrés et les murs cyclopéens sont interdits. Les gabions sont autorisés.
  - Pour les terrains dont la pente est supérieure à 30%, les murs de soutènement de type enrochement doivent être décalés, tous les 2m (de hauteur), afin de créer des espaces paysagers intégrés dans la pente de type terrasse (conformément au schéma ci-dessous).

Les murs de soutènement en enrochement ou gabions



Les murs de soutènement en enrochement ou gabions doivent être décalés tous les 2m de hauteur afin de dégager des espaces paysagers (comme indiqué sur le schéma ci-joint)

Illustration mur de soutènement :



Le principe du mur-de soutènement est d'opposer le poids de la maçonnerie à la poussée des terres qui tende à le renverser.

Nota : le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsqu'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre.

En zone AUc, elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction, surmonté d'un dispositif à claire-voie une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

En zone AUca, elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un dispositif à claire voie de toute hauteur
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en béton de qualité, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,60 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction de clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation,
En zone AUc :

- 1,6 place par logement s'il s'agit d'habitations collectives ; des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues ;
- 2 places par logement s'il s'agit d'habitations groupées avec la possibilité pour les groupes d'habitations de prévoir l'une d'elles sur le domaine commun.
- Pour tout projet créant 5 logements ou plus, il est exigé au minimum 2 places visiteurs, qui seront aménagées sur les espaces collectifs propres à l'opération.

En zone AUca :

- 1 place par logement en zone AUca s'il s'agit d'habitations collectives, avec la possibilité pour de les prévoir sur le domaine commun ; des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues,
- 1 place par logement en zone AUca, avec la possibilité pour les groupes d'habitations de les prévoir sur le domaine commun,
- 1 place par tranche de 70m² pour les locaux professionnels, aménagées dans l'emprise du projet ou à proximité, majorées éventuellement de places liées au fonctionnement de l'activité selon sa nature,
- Pour tout projet créant 5 logements ou plus, il est exigé au minimum 2 places visiteurs qui seront aménagées sur les espaces collectifs propres à l'opération ou à proximité.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Condition générale :
Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Eviter les espèces végétales allergisantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne,...), les plantations mono-espèces sont interdites.

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :
Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.
Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.
Les espaces libres et les limites avec les espaces publics doivent être traités de façon qualitative et bénéficier d'aménagements paysagers.

Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération ou assiette de l'OAP, quand une OAP existe).

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. En tout état de cause, les plantations mono-espèces sont interdites. De plus, dans le cadre de chaque opération de construction, l'aménageur devra veiller à la suppression de toutes les espèces invasives existantes et prévenir leur apparition.

ARTICLE AUc 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE AUc 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

CHAPITRE XII – Dispositions applicables à la zone AUf

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée destinée à recevoir dans l'avenir des activités industrielles, artisanales.
Elle comprend un secteur AUfc, partiellement compris dans la Zone d'Aménagement Concerté de Pont de l'Ane - Monthieu.
Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-19, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Le secteur de façade côté Nord-Est de l'A72 est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2.8).

ARTICLE AUf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
1.1. les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées
1.2. les abris fixes ou mobiles et les garages isolés
1.3. les dépôts de ferrailles ou de véhicules
1.4. les exploitations de carrières
1.5. les bâtiments agricoles
1.6. les parcs d'attraction ouverts au public
1.7. les habitations légères de loisirs
1.8. les commerces et showrooms sauf dans le secteur AUfc, sous réserves des conditions visées à l'article AUf2.
1.9. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19 se référer aux dispositions générales du présent règlement.
1.10. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions .générales du présent règlement.

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

Sont admis sous conditions

2.1. les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux types d'occupations

autorisés

2.2. les installations classées soumises à autorisation à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage et que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat

2.3. l'extension ou la transformation d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.2 pour celles soumises à autorisation

2.4. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.5. **en outre**, dans le seul secteur AUfc :

- 2.5.1. la création de surface de plancher à destination commerciale est autorisée à condition de prendre place dans une construction déjà existante
- 2.5.2. Les commerces de type « showroom » liés à une activité existante à condition que la surface de vente soit inférieure à 200 m².
- 2.5.3. Les extensions des commerces existants, à condition qu'elles soient limitées à 25% de la surface de vente à la date d'approbation du SCoT (01/01/2014).

2.6. les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sol, lotissements, ouvertures d'installations classées portant sur les éléments identifiés dans le volet "patrimoine" du PLU (bâtiment n°8) devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement "mise en valeur du patrimoine".

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sol, lotissements, ouvertures d'installations classées portant sur la zone AUf située côté Nord-Est de l'A 72 devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.8.

2.7. la superficie des logements nécessaires au gardiennage est limitée à 50 m² maximum afin de ne pas dévoyer la vocation d'activité de la zone.

ARTICLE AUf 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

Le long de la route métropolitaine n°32 (ancienne voie départementale D 32), les nouveaux accès privés devront faire l'objet d'une permission de voirie du président de Saint-Etienne Métropole (application de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière et du règlement de voirie de Saint-Etienne Métropole). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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

<u>En outre</u>, dans le secteur AUfc, la création de nouveaux accès charretiers sur la rue Emile Zola est interdite.

ARTICLE AUf 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUf 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir article DG 8.

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m comptée à partir de l'alignement sauf pour les voies où un recul supérieur est indiqué au plan.
Le recul indiqué au plan de zonage peut être réduit en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas gêner la visibilité.

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

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

7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la demi-hauteur de la construction sans que cette distance puisse être inférieure à 5m.

7.2. Les constructions pourront s'implanter le long des limites séparatives si :

- des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- elles ne jouxtent pas une zone d'habitat
- elles sont d'une hauteur inférieure à 10 m.

7.3. Les constructions édifiées près des limites d'une zone d'habitat pourront être soumises à une marge de recul plus importante.

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

Article non réglementé.

ARTICLE AUf 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE AUf 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel de l'assiette de construction jusqu'à l'égout du bâtiment ou, pour les toitures terrasses autorisées le cas échéant, à l'intersection entre le nu extérieur de la façade et le niveau haut de plancher, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers, éoliennes domestiques ...) exclus.
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Le terrain naturel se définit comme l'état du terrain avant tout affouillement et rehaussement.

Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m. Toutefois, une hauteur plus élevée peut être autorisée pour les constructions singulières dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux procédés de fabrication et sous réserve de leur intégration dans le site et le paysage bâti.

10.2. Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé. Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10m.
Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE AUf 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Tenue des parcelles

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

11.2. Constructions

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

11.3. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Une dominante de couleur par bâtiment devra être

assurée. Les couleurs des façades devront majoritairement respecter les RAL 7011, 7016, 7024, 7026 et 7031. La couleur blanche est interdite.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, ... Les matériaux ne garantissant pas une certaine tenue et durabilité dans le temps sont interdits (PVC imitation bois, etc)

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception d'autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Toitures

Les toitures constituent la 5 ème façade. Elles devront être traitées avec le même soin. Seules les toitures terrasses sont autorisées. La végétalisation des toitures est fortement recommandée.

11.4. Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.5. Clôtures

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

La hauteur pourra exceptionnellement être portée à 2 mètres maximum (grillage) pour des raisons de sécurité.
D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction de clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE AUf 12 - STATIONNEMENT

Des places de stationnement pour les deux roues devront être prévues pour chaque plate-forme à raison de 1 place de cycle minimum pour 8 places de stationnement automobile.

Les espaces de stationnement privés ou collectifs devront être plantés d'arbres à haute-tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement automobile. A défaut, où en cas d'impossibilité, des ombrières protégeant les véhicules du soleil, mais pourvues de panneaux photovoltaïques permettant la récupération d'énergie solaire, seront installées.

ARTICLE AUf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Condition générale :
Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Eviter les espèces végétales allergisantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne,...), les plantations mono-espèces sont interdites.

Une surface égale au minimum à 10 % de la surface du terrain doit être plantée d'arbres à haute tige. Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m. Un plan doit être joint à tout projet.

Les espaces libres et les limites avec les espaces publics doivent être traités de façon qualitative et bénéficier d'aménagements paysagers.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celui-ci présente un caractère végétal affirmé.

ARTICLE AUF 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUF 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites

souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

CHAPITRE XIII – Dispositions applicables à la zone AUpam

Caractère de la zone
Il s'agit d'une zone à urbaniser, immédiatement constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics.
Destinée à recevoir principalement des activités de commerce de détail, elle est incluse dans la Zone d'Aménagement Concerté de Pont de l'Ane - Monthieu.

ARTICLE AUpam 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, exceptées celles destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone
- les constructions destinées aux activités agricoles
- l'aménagement d'un golf
- l'aménagement d'un parc d'attractions
- la création d'un parc résidentiel de loisirs
- la création de terrains de camping
- l'aménagement, ou la mise à disposition des campeurs, de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager
- l'installation de caravanes (autres que les résidences mobiles) pour une durée supérieure à 3 mois par an
- les constructions à usage d'activité (industrielle, artisanale, logistique de transport, commerce de gros), exceptées celles de commerce de détail
- les cinémas et complexes cinématographiques

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

2.1. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires aux équipements d'infrastructure.

2.2. Les constructions sont autorisées dans la zone AUpam à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, et sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics.

2.3. La superficie des logements nécessaires au gardiennage est limitée à 50 m² maximum afin de ne pas dévoyer la vocation d'activité de la zone.

ARTICLE AUpam 3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement, ou indirectement par un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement institué par application de l'article 682 du Code Civil.
Les règles ci-après sont applicables aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

3.1. Accès

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

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

Chaque fonds ne disposera que d'un seul accès véhicule sauf nécessité reconnue en raison de considérations fonctionnelles, techniques ou de sécurité, de la nature ou de l'importance du programme.
Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les accès véhicules sont interdits sur les pistes cyclables.

Les accès devront respecter le libre écoulement des eaux.

Les garages et portails seront conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité.

Les portes et portails ne devront pas à leur ouverture empiéter sur le domaine public.

Le point de départ des rampes d'accès dont la déclivité est égale ou supérieure à 10% devra être placé à 5 mètres de la limite des voies ou de la limite qui en tient lieu.

Dans le cas où l'implantation des constructions est concernée par un emplacement réservé, le niveau des accès véhicules sera compatible avec le niveau de la voie à modifier.

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

3.2. Accès sur la rue Emile Zola

L'accès à la rue Emile Zola pour les livraisons est règlementé. Seules sont autorisées les sorties de poids lourds sur la rue Emile Zola en provenance des points de livraison du site.

3.3. Voie à créer ou à aménager
Les voies auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de protection civile.
Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Ces dimensions, formes, caractéristiques techniques doivent être identiques à celles exigées pour le classement dans la voirie communale.

ARTICLE AUpam 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUpam 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

Conditions d'application de l'article 6 : les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Dans ce cas, la limite latérale effective ou prévue de la voie privée est prise comme alignement.

6.1. Pour la rue Emile Zola (section comprise dans la zone AUpam)
Les constructions devront s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres maximum par rapport à la limite Nord de l'emplacement réservé figurant au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

6.2. Pour les autres voies

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies.

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

Conditions d'application de l'article 7 : pour l'application du présent article, la hauteur est calculée par rapport au niveau du terrain naturel. Lorsque la construction est en limite séparative, le terrain naturel pris en compte est celui de la parcelle concernée avant tous travaux de terrassement, et non celui de la parcelle voisine.

7.1. Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres, et en respectant une hauteur relative ainsi définie :
La différence d'altitude (H) entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative devra être égale ou inférieure au double de la distance (D) mesurée horizontalement entre ces 2 points :

$$H \leq 2 \times D \text{ avec } D \geq 5 \text{ mètres}$$

7.2. Les constructions pourront toutefois être implantées le long des limites séparatives dans les conditions suivantes :

- si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu d'une durée minimale de 2 heures) sont prises
- si elles ne jouxtent pas une zone d'habitat
- si leur hauteur totale n'excède pas 10 mètres.

7.3. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions totalement enterrées, aux constructions provisoires soumises à autorisation d'urbanisme (chapiteaux, ...), aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article non réglementé.

ARTICLE AUpam 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE AUpam 10 - HAUTEUR

10.1. Définitions
La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclues.

Dans les rues en pente, les différentes hauteurs pourront être reprises de 10 m en 10 m (minimum) à partir du point le plus bas du niveau fini de la voie.

La hauteur maximale définie au présent article ne dispense pas du respect des règles fixées à l'article 7.

10.2. Hauteur maximale
La hauteur maximale est fixée à 33 mètres au faîtage de la construction.

ARTICLE AUpam 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

La construction ou l'opération d'aménagement ne devra pas porter atteinte au caractère de la zone, à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les bâtiments seront réalisés avec des matériaux dont la présentation sera de qualité.
Les toitures feront l'objet d'un traitement soigné. La couverture des bâtiments sera d'aspect mat.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration des superstructures, antennes, équipements et édicules techniques.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les clôtures à réaliser seront constituées par des grilles à barreaudage d'une hauteur maximale de 1m80. Tout autre type de clôture (notamment le grillage) est interdit.

ARTICLE AUpam 12 - STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales
La réalisation de constructions entraîne l'obligation de créer des espaces de stationnement pour les véhicules automobiles et les vélos.
Ces espaces de stationnement devront être aménagés sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation publique.
Les accès à ces espaces devront être réalisés dans des conditions satisfaisantes.
Un plan détaillé précisant le nombre de places affectées au stationnement des automobiles et des vélos, ainsi que les conditions de fonctionnement et d'accès à ces espaces, devra être joint à tout projet.

12.2. Obligations imposées aux constructeurs
Constructions à usage de commerce ou d'artisanat commercial

surface de vente ≤ 200 m² :

pas d'exigence

200 m² < surface de vente < 500 m² :

automobiles : 1 place par tranche de 50 m² au-delà des 200 premiers m² de surface de vente

vélos : 2 arceaux au minimum

surface de vente ≥ 500 m² :

automobiles : 1 place maximum pour 20 m² de surface de vente

véhicules de livraison et de service : les surfaces nécessaires devront être aménagées pour les manœuvres et le stationnement de ces véhicules

vélos : un ou plusieurs emplacements représentant au total au moins 0,75% de la surface de vente

conditions d'aménagement des stationnements pour les vélos : les emplacements devront être couverts et équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Hôtels

1 place pour 30 m² de surface de plancher

Restaurants

1 place pour 50 m² à partir de 100 m² de salle de restauration

Bureaux

1 place pour 50 m² de surface de plancher

Pour les activités de bureaux, hôtels et restaurants, ces exigences pourront être réduites de 50% si la construction est desservie par une ligne de transport collectif urbain de capacité suffisante.

ARTICLE AUpam 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces verts et aires de stationnement devront être plantés d'arbres à haute tige fléchée, en cépées ou de tiges branches basses :

- pour les arbres de 1ère grandeur (atteignant plus de 20m à l'état adulte) : 1 arbre pour 4 places de stationnement
- pour les arbres de 2ème grandeur (atteignant de 15 à 20m à l'état adulte) : 1 arbre pour 3 places de stationnement
- pour les arbres de 3ème grandeur (atteignant de 10 à 15m à l'état adulte) : 1 arbre pour 2 places de stationnement.

En cas d'impossibilité technique avérée de réaliser des plantations profondes d'arbres en pleine terre (parking sur dalle), d'autres solutions devront être mises en œuvre afin d'assurer un environnement végétal de qualité sur l'aire de stationnement.

13.2. Pour la force des arbres à la plantation, il est préconisé :

- pour les conifères, hauteur de 125 à 150 cm
- pour les arbres à haute tige, circonférence du tronc supérieure ou égale à Φ (phi) 14-16 cm mesurée à 1 mètre de hauteur pour les feuillus, l'arbre étant d'une hauteur minimale de 3m50.

13.3. Les essences locales devront être privilégiées : chêne, charme, tilleul, hêtre, pin ... et la biodiversité recherchée. Eviter les espèces allergisantes.

13.4. L'aménagement de l'espace devra respecter un coefficient de biodiversité (C_{bio}).

À chaque type de surface est attribué un coefficient de pondération, décrit dans le tableau ci-après :

Coefficient	Surface en m² par type	Type de surface	Épaisseur de terre
0	S_i	**Surfaces imperméables** : béton, enrobé ...	0 cm
0,2	S_{pp}	**Surfaces peu perméables** : stationnement en gazon armé, sol pavés à joint de sable, stabilisé, terrain de sport non synthétique	0 cm ou terre compactée
0,3	S_{tv}	**Toiture végétalisée** : une strate végétale rase (sédum)	3 cm < ep < 20 cm
0,3	S_{fv}	**Façade végétalisée** : surface verticale d'accroche de plantes grimpantes < 10 mètres, ou mur végétal	
0,5	S_{jsd}	**Jardin simple sur dalle** : une strate végétale herbacée de 3ème grandeur	20 cm < ep < 45 cm
0,7	S_{jmd}	**Jardin moyen sur dalle** : au moins 2 strates végétales	45 cm < ep < 80 cm
0,8	S_{jg}	**Jardin pauvre en pleine terre** : une seule strate végétale	Liaison des fosses de plantation avec le tréfonds
0,9	S_{jre}	**Jardin riche sur étanchéité** : au moins 2 strates végétales	ep > 80 cm
1	S_{jpt}	**Jardin en pleine terre**	Liaison des fosses de plantation avec le tréfonds
1	S_{ep}	**Jardin d'eau** : ouvrage hydraulique paysager avec une hauteur d'eau minimale de 40 cm	

Lorsque le type de surface ne correspond pas à l'énumération ci-dessus, la règle est appliquée en se basant sur le type le plus directement assimilable.

Calcul du coefficient de biodiversité
Il s'effectue de la manière suivante :

$$\frac{(0 \times S_i)+(0,2 \times S_{pp})+(0,3 \times S_{tv})+(0,3 \times S_{fv})+(0,5 \times S_{jsd})+(0,7 \times S_{jmd})+(0,8 \times S_{jg})+(0,9 \times S_{jre})+(1 \times S_{ep})+(1 \times S_{jpt})}{S_{parcelle}}$$

Application du coefficient
Le coefficient de biodiversité sera au moins égal à 0,25.

Pour vérifier cette disposition, le pétitionnaire remettra un plan de masse à l'échelle 1/500 précisant la nature des surfaces et la position des corridors écologiques de l'Orientation d'Aménagement.

ARTICLE AUpam 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUpam 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE XIV – Dispositions applicables à la zone AUL

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée aux équipements sportifs, de loisirs, scolaires, … de la commune.
Celle-ci peut être urbanisée dans le cadre du PLU sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage de l'habitation ou l'environnement
1.2. les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3. les entrepôts
1.4. l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.5. les habitations légères de loisirs
1.6. les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article AUL2
1.7. les bâtiments agricoles
1.8. les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaire et tertiaire.
1.9. les commerces et activités de services.
1.10. pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

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

2.2. Sont admis sous conditions

2.2.1. Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou sont compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur. Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

2.2. Sont admis dans les conditions définies au 2.1.

2.2.1. les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de loisirs, touristiques, culturels, sportifs, de détente ou de remise en forme

2.2.2. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur insertion dans le paysage

2.2.3. les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations autorisées.

2.2.4. Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- qu'elles soient limitées à un logemen tde fonction maximum par équipement.

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement. Cette marge de recul peut être réduite pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans le cas d'extensions de celles-ci.

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

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives égale à la demi hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m
- soit le long des limites séparatives :
  - si la hauteur n'excède pas 4 m

- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur et le même volume.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

Toutefois, lorsque la toiture comporte des sheds, la hauteur maximale ne devra pas excéder 10 mètres.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Tenue des parcelles

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

11.2 Constructions

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

11.3 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée. Les couleurs des façades devront être conformes au nuancier figurant en annexe.

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

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception d'autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.6. Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.4 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

La hauteur pourra exceptionnellement être portée à 2 mètres maximum (grillage) pour des raisons de sécurité.

D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction de clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Condition générale :

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Eviter les espèces végétales allergisantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne,...), les plantations mono-espèces sont interdites.

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

ARTICLE AUL 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE XV – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A couvre les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
Des groupes d'habitations sont implantés dans la zone A.
La zone A comprend un **secteur Aco** qui matérialise des continuités écologiques d'échelle locale à régionale.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation figure dans le PLU, de manière à organiser la création d'une voie verte.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-19, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.
1.2. les dépôts de véhicules hors d'usage
1.3. l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
1.4. les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping à l'exception de celles autorisées à l'article A 2
1.5. les habitations légères de loisirs
1.6. les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale
1.7. les commerces et services autres que ceux autorisés à l'article 2.5.
1.8. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions générales du présent règlement.
1.9. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

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

Sont admis sous conditions :

2.1. les bâtiments agricoles et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou des Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA), y compris les

serres horticoles

2.2. Les exhaussements et affouillements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne compromettent pas la qualité du site et du paysage. Les remblais sont limités au tiers de la hauteur du bâtiment, les affouillements ne sont pas limités ;

2.3. Les installations de tourisme à la ferme, telles que camping, gîte, chambre d'hôtes, ferme-auberge, complémentaires à une exploitation agricole existante, à condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants et de caractère ;

2.4. Les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, en prolongement de l'acte de production dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

2.5. Les constructions à usage d'habitation, aux conditions cumulatives suivantes :

- L'habitation doit être liée et nécessaire à une exploitation agricole existante,
- L'habitation doit être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et doit être intégrée à ce dernier. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères…), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques peut être envisagée ;
- La surface de plancher totale du logement ne devra pas excéder 130m2 (hors annexes et piscines) ;
- Le projet ne devra pas nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics.

2.6. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- La surface de plancher initiale existante doit être supérieure à 60 m² ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface du bâtiment existant ;
- La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 250 m² ;
- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire.

2.7. Les constructions annexes (piscine, garage ou abri pour véhicules, buanderie …) non accolées à un bâtiment existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- La construction annexe devra être liée et nécessaire à une habitation existante :
- La construction annexe devra être édifiée à proximité de l'habitation (20 m maximum)
- Sa surface de plancher ne devra pas dépasser 50 m² (total des annexes hors piscine)
- Le projet ne devra pas nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics
- La construction annexe devra être édifiée sur un seul niveau

2.8. Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sol, lotissements, ouvertures d'installations classées devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement "voie verte du Ricolin" .

2.9. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

Sont admis dans le secteur Aco :

2.10. L'extension mesurée des bâtiments agricoles aux conditions cumulatives suivantes :

- Le projet doit être lié et nécessaire à un bâtiment agricole existant
- Le projet ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- La surface de plancher initiale existante doit être supérieure à 80 m² ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface du bâtiment existant ;
- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire.

2.11. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- La surface de plancher initiale existante doit être supérieure à 60 m² ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface du bâtiment existant ;
- La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 250 m² ;
- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m comptée à partir de l'alignement ou si elle existe de la marge de recul indiquée au plan de zonage.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant
- pour les constructions annexes
- pour tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants
- si la topographie des lieux le justifie
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

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

Toutefois, des constructions pourront être édifiées en limite séparative :

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

Les piscines devront être implantées au minimum à 2 m des limites séparatives

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 m. La hauteur des autres constructions ne peut excéder 12 m.
Des hauteurs plus élevées peuvent être autorisées pour des constructions liées à l'activité agricole (réservoirs, silos ...) et pour des constructions liées à des équipements (château d'eau, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Tenue des parcelles
Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. Constructions

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

11.3. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée. Les couleurs des façades devront être conformes au nuancier figurant en annexe.

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

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception d'autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.4. Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.5. Clôtures

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

La hauteur pourra exceptionnellement être portée à 2 mètres maximum (grillage) pour des raisons de sécurité.
D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction de clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Condition générale :
Eviter l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (cyprès, bouleau, chênes, aulne et frêne)

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste non limitative est annexée au présent document. Eviter les espèces végétales allergisantes (cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne,...), les plantations mono-espèces sont interdites.

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

ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE XVI – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

La zone N couvre les secteurs de la commune à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels et de la qualité des sites, des milieux et des paysages.
Elle englobe du bâti existant dispersé.

Elle est composée de :

- **un secteur Nco** qui matérialise des continuités écologiques d'échelle locale à régionale.
- **un secteur « NA45** » destiné au projet de l'autoroute A45.
- **un secteur Nr :** qui matérialise les grandes infrastructures de transport.

Certains secteurs sont impactés par le PPRNPI, ils sont identifiés par une trame spécifique sur le document graphique.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation figure dans le PLU, de manière à organiser la création d'une voie verte.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-23, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

Certains secteurs sont protégés au titre de l'article L151-19, ils sont repérés sur le document graphique par une trame spécifique.

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.
1.2. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-23 se référer aux dispositions générales du présent règlement.
1.3. Pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19 se référer aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

2.1. les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires dans la zone et intégrés dans le site

2.2. les équipements d'infrastructures, les espaces verts et les stationnements nécessaires au fonctionnement du secteur et intégrés dans le site

2.3. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisé, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage.

2.4. Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière, et à l'entretien des espaces boisés à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.6. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- la surface initiale de l'habitation devra être supérieure à 60 m² de surface de plancher ;
- la surface de l'extension devra être mesurée (environ 30% de la surface initiale de l'habitation);
- la surface de plancher totale après extension ne devra pas dépasser 250 m²
- l'extension ne devra pas permettre la création d'un logement supplémentaire
- le projet ne devra pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

2.7. Les constructions annexes (piscine, garage ou abri pour véhicules, buanderie ...) non accolées à un bâtiment existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- la construction annexe devra être utile à une habitation existante
- elle devra être édifiée sur le même tènement et à proximité de l'habitation (20 mètres de distance maximum)
- elle devra être édifiée sur un seul niveau
- sa surface de plancher ne devra pas dépasser 50 m² (total des annexes hors piscine)
- de leur intégration dans l'environnement bâti et le paysage.

2.8. les abris de jardin limités à 10 m² non liés à une exploitation agricole. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.

2.9. les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sol, lotissements, ouvertures d'installations classées devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement "voie verte du Ricolin".

2.10. dans le secteur NA45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés. Dans ce secteur, le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L.422-5 du Code del'Urbanisme.

Sont admis dans le secteur Nco :

L'extension mesurée des bâtiments agricole aux conditions cumulatives suivantes :
- Le projet doit être liée et nécessaire à un bâtiment agricole existant
- Le projet ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- La surface de plancher initiale existante doit être supérieure à 80 m² ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface du bâtiment existant ;
- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire.

L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
- Le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- La surface de plancher initiale existante doit être supérieure à 60 m² ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface du bâtiment existant ;
- La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 250 m² ;
- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire.

Sont admis dans le secteur Nr :
Les constructions et installations nécessaires à l'activité routière et autoroutière, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m comptée à partir de l'alignement ou si elle existe de la marge de recul indiquée au plan de zonage.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :
- en cas d'aménagement ou d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant
- pour les constructions annexes
- pour tenir compte de l'implantation des bâtiments environnants
- si la topographie des lieux le justifie

- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

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

Toutefois, des constructions pourront être édifiées en limite séparative :
- si leur hauteur n'excède pas 4 m
- si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative.

Les piscines devront être implantées au minimum à 2 m des limites séparatives

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.5. Tenue des parcelles

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

11.6. Constructions

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

11.7. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée. Les couleurs des façades devront être conformes au nuancier figurant en annexe.

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

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception d'autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.8. Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.9. Clôtures

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 mètre. Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,60 mètre. La hauteur maximale de 1,6 mètre pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou visibilité.

La hauteur pourra exceptionnellement être portée à 2 mètres maximum (grillage) pour des raisons de sécurité.
D'autres types de clôtures pourront être autorisés selon le site et la localisation (murs de soutènement, reconstruction de clôtures pleines existantes ...).

Les coffrets de branchement et de comptage des fluides (électricité, gaz ...), les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Annexes

Annexe1 : Liste des espèces végétales locales

Liste d'espèces végétales locales

	Zone biogéographique				
	200-400m	400-800m	>800m	ZH de plaines	ZH d'altitude
Arbres de haut jet				Aulne glutineux	Aulne glutineux
	Chêne pédonculé	Chêne pédonculé			
	Chêne sessile	Chêne sessile			
	Erable sycomore	Erable sycomore	Erable sycomore	Erable sycomore	Erable sycomore
	Frêne commun	Frêne commun	Frêne commun		
	Hêtre	Hêtre	Hêtre		
	Merisier	Merisier			
				Peuplier blanc	
				Peuplier noir	Peuplier noir
				Peuplier tremble	
	Tilleul	Tilleul	Tilleul		
Arbres bas ou recépés				Aulne glutineux	Aulne glutineux
	Bouleau	Bouleau	Bouleau	Bouleau	Bouleau
	Charme	Charme			
	Châtaignier	Châtaignier			
	Erable champêtre	Erable champêtre			
	Genévrier	Genévrier	Genévrier		
	Poirier commun	Poirier commun			
				Saule blanc	Saule blanc
				Saule marsault	Saule marsault
				Saule des vanniers	
			Sorbier des oiseleurs		
	Alisier blanc	Alisier blanc	Alisier blanc		
Arbustes	Ajonc d'Europe	Ajonc d'Europe			
	Aubépine	Aubépine	Aubépine		
	Camérisier	Camérisier	Camérisier		
	Cornouiller sanguin	Cornouiller sanguin			
	Fusain d'Europe	Fusain d'Europe	Fusain d'Europe		
	Genêt des teinturiers	Genêt des teinturiers	Genêt des teinturiers		
	Groseillier à maquereau	Groseillier à maquereau			
	Houx	Houx	Houx		
	Noisetier	Noisetier	Noisetier		
	Pommier sauvage	Pommier sauvage			
	Prunellier	Prunellier		Prunellier	
	Troëne	Troëne			
				Saule pourpre	Saule pourpre
	Sureau noir	Sureau noir	Sureau noir	Sureau noir	Sureau noir
	Viorne obier			Viorne obier	Viorne obier
					Yoann BOEGLIN - FRAPNA Loire 2011

Source : Plan Vert et Bleu de Saint-Etienne Métropole, 2013

Il conviendra toutefois d'éviter l'implantation des espèces végétales les plus allergisantes : bouleau (***Betula***), noisetier (***Corylus***), genévrier (***Juniperus ashei***), chêne (***Quercus***)

Annexe2 : Nuancier

Teintes de tuiles :

- Rouge

Teintes des enduits :

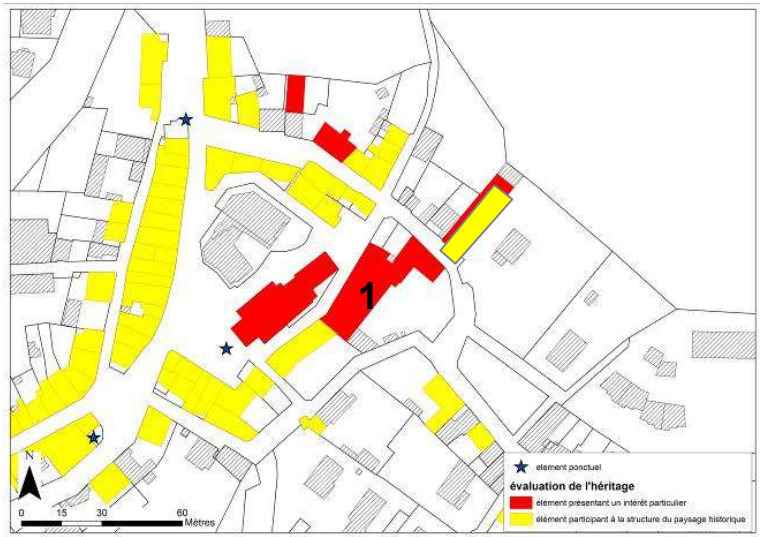
Teintes des huisseries

- Blanc
- Gris
- Gris anthracite
- Marron
- Bordeaux
- Tons bois

Annexe 3 : Eléments bâtis d’intérêt architectural

ELEMENT BATI
1 - ANCIEN BATIMENT DES SŒURS ST-JOSEPH / ECOLE PRIVEE

Localisation
Référence cadastrale : AK0281, AK0282
Implantation : centre-ville



Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture religieuse
Usage actuel : école élémentaire privée

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse
En 1646, Monseigneur Maupas, évêque du Puy, reconnaît officiellement les sœurs de St-Joseph. Elles vont établir des maisons autonomes successivement dans le Velay, le Vivarais et l'Auvergne.

Le bâtiment est implanté sur des terrains qui appartiennent déjà aux sœurs de St-Joseph au début du 19ème siècle. Il est sans doute construit dans la deuxième moitié du 19ème siècle. A partir de 1881, l'édifice est occupé par un pensionnat de jeunes filles. Le site est constitué de 2 bâtiments : l'ancien pensionnat en pierre et brique, prolongé d'une chapelle.

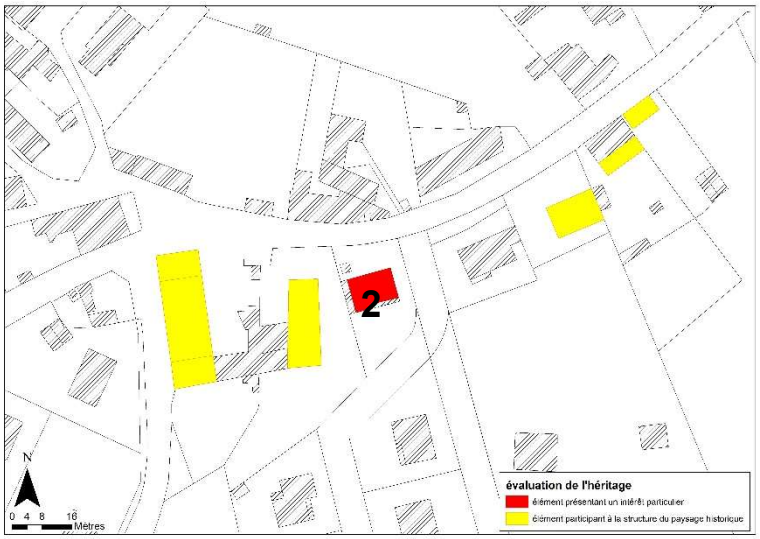
Prescriptions
- Conservation des bâtiments

Préconisations
- Réhabilitation du bâtiment en mettant en valeur les façades en pierre du pensionnat et de la chapelle
- Conservation du point de vue sur la façade arrière des bâtiments depuis la rue Jean-Baptiste Reymond

Bibliographie et sources
ADL : 3P1884 à 3P1891

ELEMENT BATI
2 - CHAPELLE DU FAY

Localisation
Référence cadastrale : AD0080
Implantation : écart



Protection ou label : pas de protection

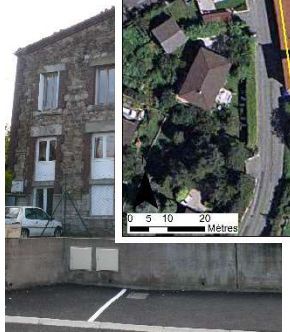
Désignation
Dénomination : architecture religieuse
Précision sur la dénomination : chapelle
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse
Le bâtiment massif, en briques et grès houiller, aurait été construit dans la première moitié du 19ème siècle, sur des terrains appartenant à Benoît Thezenas (juge de paix à St-Etienne) puis à Pierre Félix Thezenas (receveur particulier des finances).

Des éléments témoignent de sa vocation religieuse : niche abritant une vierge, édicule avec cloche couronnant l'édifice. Le bâtiment connaît une détérioration importante de ses revêtements extérieurs.

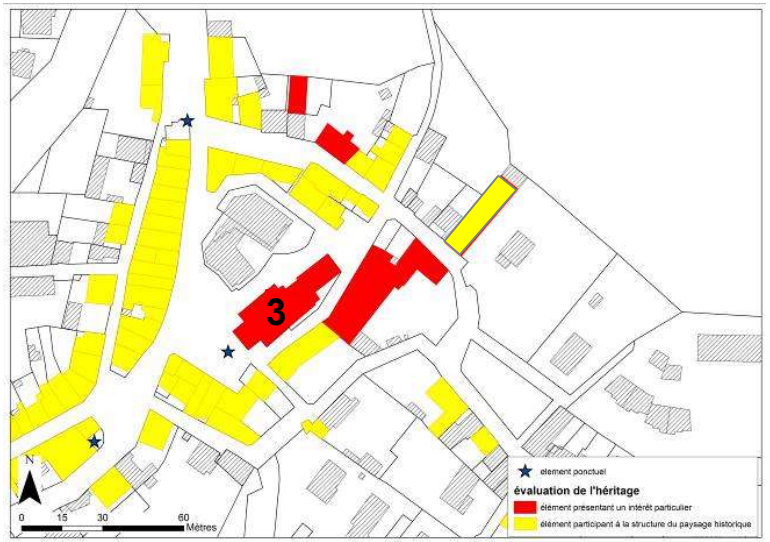
des ouvertures sont murées, et
ment affecté la façade)



Zonage PLU : UCa

ELEMENT BATI
3 - EGLISE

Localisation
Référence cadastrale : AK0153
Implantation : centre-ville



Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture religieuse
Précision sur la dénomination : église
Usage actuel : église

Statut juridique du site
Domanialité : publique
Propriétaire : commune de St-Jean-Bonnefonds

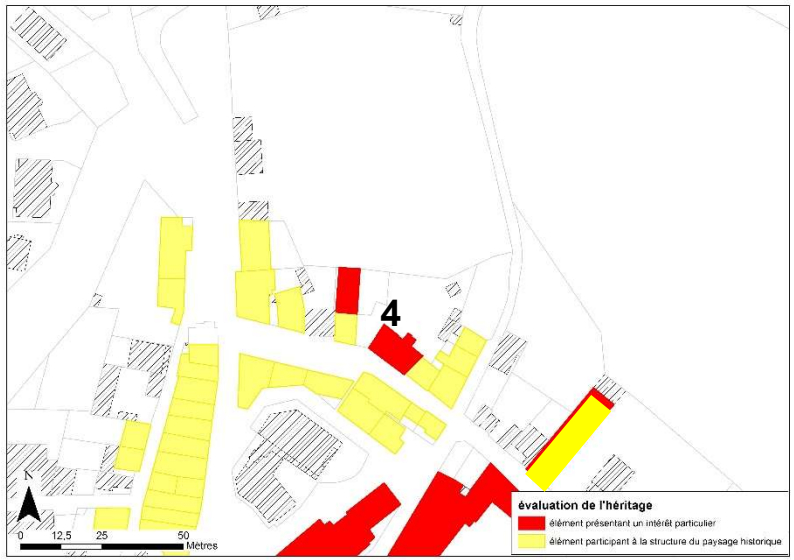
Synthèse
Une église est mentionnée dès le 10ème siècle. L'édifice actuel date du 13ème siècle pour les parties les plus anciennes.
La nef modernisée a été construite en 1772. Au 19ème siècle, elle est doublée de bas-côtés et revoûtée. La travée sous clocher, légèrement barlongue, est une construction romane classique avec 4 trompes qui devaient initialement supporter une coupole, remplacée par une voûte en plein cintre. La grande travée carrée de chœur est voûtée en croisée d'ogive avec arc gouttereaux.
Au début du 18ème siècle, le cimetière est situé devant l'église.

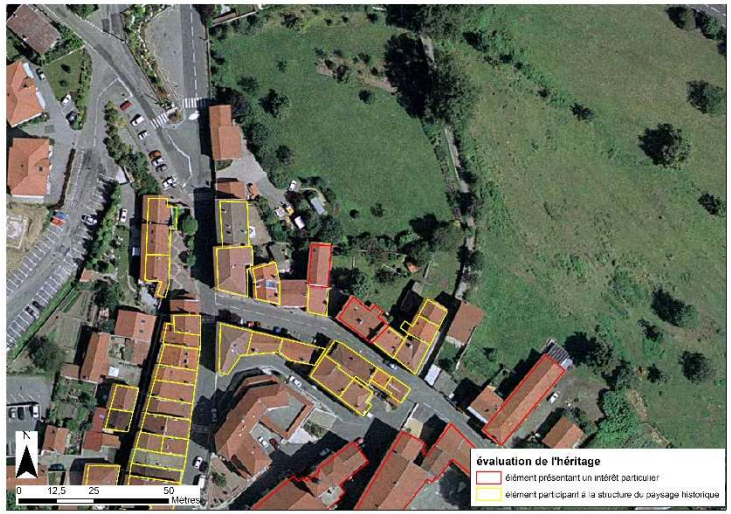
Prescriptions
Conservation du bâtiment

Bibliographie

ELEMENT BATI
4 - ANCIEN HOSPICE

Localisation
Référence cadastrale : AK0289, AK0290
Implantation : centre-ville





Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture domestique, architecture hospitalière
Précision sur la dénomination : immeuble de passementier, hospice
Usage actuel : habitation et activité libérale

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse

L'essentiel des terrains est acquis en 1870-1871 par la famille Bernou de Rochetaillée.
Dès la fin du 19ème et pendant une partie du 20ème siècle, les maisons, sans doute construites dans la première moitié du 19ème siècle, sont occupées par l'hospice de la ville.
Les bâtiments sur rue, en pierre, peut-être à l'origine des immeubles de passementiers, sont assez proches des autres immeubles du centre bourg.
Le bâtiment sur cour, auquel on accède par un portail en pierre présente un intérêt architectural plus fort (chaînage d'angle, escalier à volée convergente ferronnée desservant l'entrée, chambranle des baies, lambrequin).

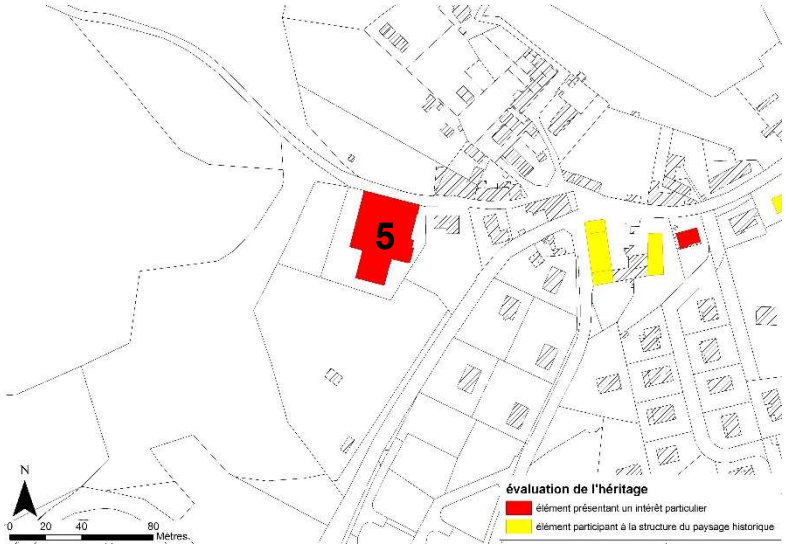
Prescriptions
Conservation des bâtiments repérés en rouge

Préconisations
- Ne pas modifier le gabarit des ouvertures en cas de réhabilitation
- Conservation du portail, de la cour pavée et du jardin

Bibliographie
ADL : 3P1884 à 3P1891

ELEMENT BATI
5 - LAVABO DU PUITS DU FAY

Localisation
Référence cadastrale : AD0015
Implantation : écart



Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture industrielle
Précision sur la dénomination : lavabo
Usage actuel : activité artisanale/industrielle

Statut juridique du site
Domanialité : privée

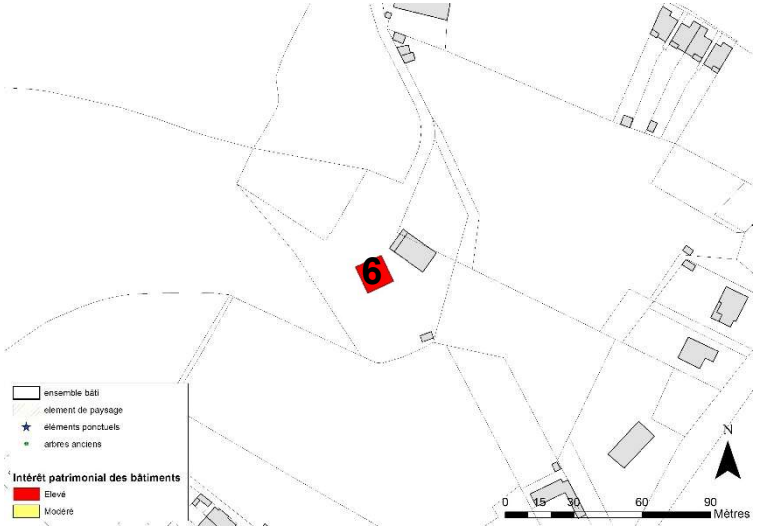
Synthèse
Les vestiges du puits du Fay sont à la fois un témoignage de l'activité de ce site minier et de l'installation à Saint-Jean-Bonnefonds de la première école des mineurs du bassin de la Loire.
Foncé en 1873, le puits était relié aux puits Jules, Pétin et Lacroix. Il est alors surmonté d'un chevalement en bois qui brûle en 1906 et qui est reconstruit en brique (exception sur le bassin de la Loire qui a malheureusement disparu).
Il ne reste aujourd'hui que les lavabos, construits en 1915 et bardés de tôle, qui ont été occupés par la première école des mines du bassin.
Le puits qui cesse son activité en 1938, est remblayé en 1968. Actuellement, le site accueille une usine métallurgique ; 2 halles plus récentes (années 70 puis 90) à structure métallique sont venues s'adjoindre aux bâtiments anciens.
Le bâtiment en pierre, bien conservé, est isolé entre le quartier du Fay et le terril. Il n'est cependant que peu visible depuis l'espace public.

Prescriptions
Conservation du bâtiment

Bibliographie
M. Bedoin, Le patrimoine minier stéphanois, Guide de promenade, 1985
100 sites en enjeux, L'héritage industriel de Saint-Étienne et de son territoire, Musée de la Mine de Saint-Étienne, 2006
J. Berthet, P. Etiévant et J. Sagnard, Les puits des Houillères de la Loire, Ed. Alan Sutton,

ELEMENT BATI
6 - LE PUITS LUCY

Localisation
Référence cadastrale : AC0016
Implantation : écart



Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture industrielle
Précision sur la dénomination : bâtiment de la machine d'extraction
Usage actuel : maison de quartier

Statut juridique du site
Domanialité : publique
Propriétaire : commune de Saint-Jean-Bonnefonds

Synthèse

Le Puits Lucy (ou Lucie) est construit en 1865 au Fay par la Compagnie des Mines de la Chazotte. Un premier bâtiment de machine d'extraction est édifié en 1866.

A partir de 1878 et jusqu'en 1948, les terrains appartiennent à la Compagnie PLM. Il s'agit au départ d'un puits d'extraction. En 1897, l'explosion de la chaudière interrompt durablement l'activité. Par la suite, des mouvements de terrain entraînent la déformation de la colonne du puits et l'arrêt de la machine.

Le bâtiment de la machine d'extraction, situé en retrait de l'urbanisation, est construit en 1890.

C'est un bâtiment très simple en pierre et brique, de plan carré et couvert d'un toit à 4 pans. L'ouverture en forme de fente sur la façade principale permettait le passage des câbles en direction des molettes du chevalement aujourd'hui disparu.

La construction récente d'un nouveau bâtiment (salle communale du Puits Lucy) à proximité n'a pas affecté la cohérence historique du site.

Prescriptions

Conservation du bâtiment, des matériaux, de la façade non enduite

Préconisations

Ne pas construire d'adjonctions

Bibliographie

ADL : 3P1884 à 3P1891

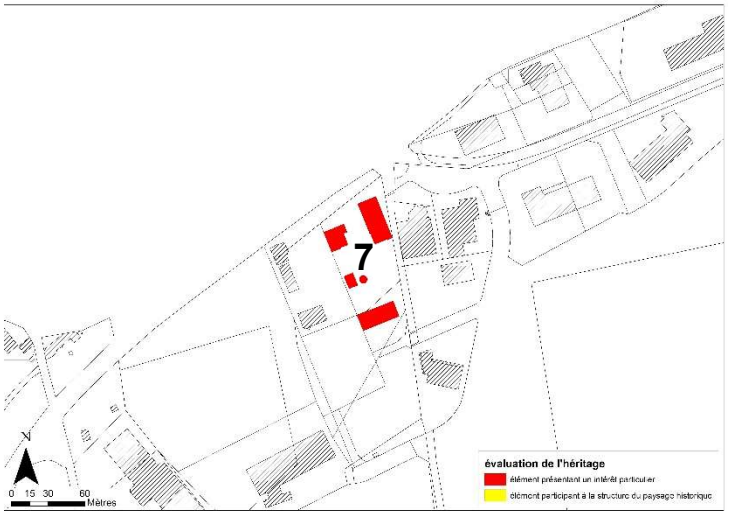
M. Bedoin, Le patrimoine minier stéphanois, Guide de promenade, 1985

100 sites en enjeux, L'héritage industriel de Saint-Étienne et de son territoire, Musée de la Mine de Saint-Étienne, 2006

J. Berthet, P. Etiévant et J. Sagnard, Les puits des Houillères de la Loire, Ed. Alan Sutton, 2007

ELEMENT BATI
7 - PUITS SAINT-JOSEPH

Localisation
Référence cadastrale : AY0005, AY0008, AY0022
Implantation : périphérie



Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture industrielle
Précision sur la dénomination : extraction minière
Usage actuel : entreprise de génie civil

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse
A la fin du 19ème siècle, le puits fonctionne comme puits d'extraction mais son rendement est faible du fait de la vétusté des installations. Il est ensuite reconverti en puits d'aérage et de remblai.
Repeints en blanc, la plupart des bâtiments de l'ancien puits St-Joseph sont parvenus jusqu'à nous. Le lavabo, le bâtiment de la machine d'extraction et des chaudières ainsi que le château d'eau témoignent principalement de l'architecture minière des années 1880 à 1950.

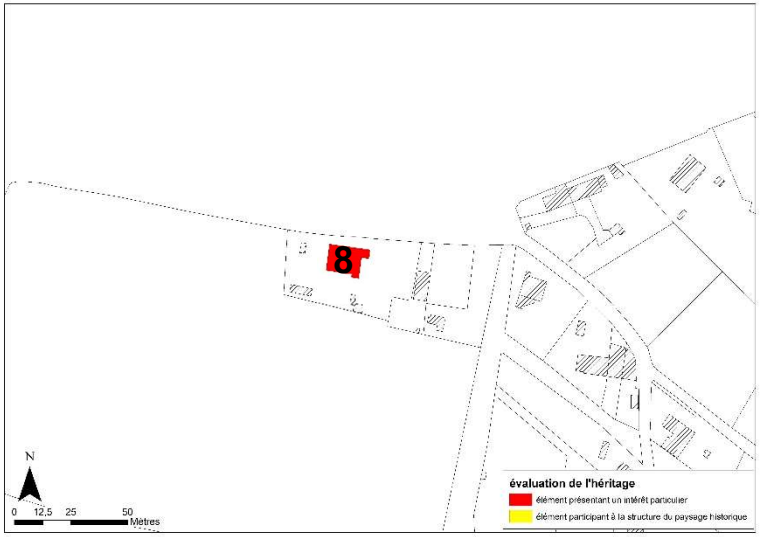
Prescriptions
Conservation des éléments architecturaux

Préconisations
Conservation de la composition du site minier

Bibliographie
ADL : 3P1884 à 3P1891
M. Bedoin, Le patrimoine minier stéphanois, Guide de promenade, 1985
100 sites en enjeux, L'héritage industriel de Saint-Étienne et de son territoire, Musée de la Mine de Saint-Étienne, 2006

ELEMENT BATI
8 - BATIMENT DE MACHINE D'EXTRACTION

Localisation
Référence cadastrale : AA0014
Implantation : écart



Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture industrielle
Précision sur la dénomination : bâtiment de machine d'extraction
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse

Le bâtiment est implanté sur des terrains acquis dès le milieu du 19ème siècle (1857-1859) par la Compagnie de la Calaminière. La totalité des terrains sont progressivement transférés à la Compagnie des Mines de la Chazotte puis à la Compagnie PLM (1878).
Il s'agirait du bâtiment abritant la machine d'extraction du puits Mayol qui appartenait à la concession de la Calaminière.
Ce bâtiment massif de plan rectangulaire en pierre, daterait de la deuxième moitié du 19ème siècle. Il semble en relativement bon état de conservation. Il a cependant connu des transformations (ouvertures condamnées).

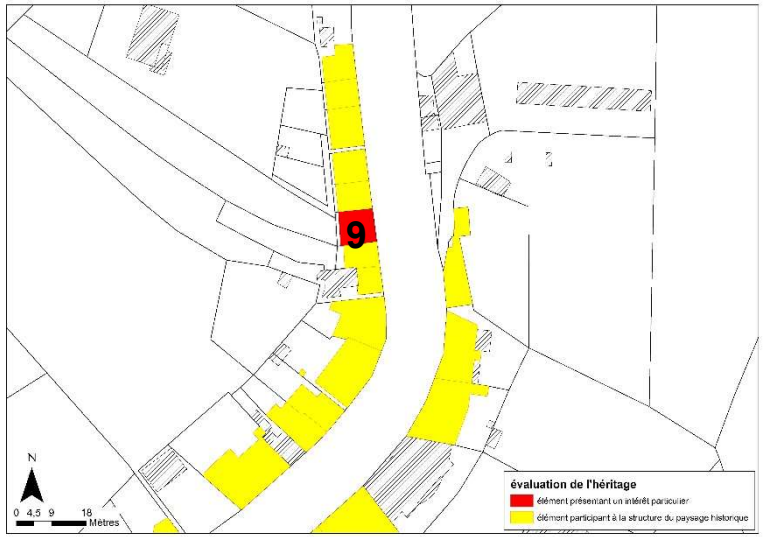
Préconisations
Ne pas construire d'adjonctions

Bibliographie

ADL : 3P1884 à 3P1891
M. Bedoin, Le patrimoine minier stéphanois, Guide de promenade, 1985

ELEMENT BATI
9 - MANUFACTURE DE CHAUSSURES FLANDIN

Localisation
Référence cadastrale : AP0202
Implantation : faubourg



Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture industrielle
Précision sur la dénomination : manufacture de chaussures

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse

Le quartier de la Baraillère est déjà urbanisé au début du 19ème siècle. L'habitat se développe alors le long de la voie de communication reliant St-Etienne à Lyon. L'ancienne manufacture de chaussures s'inscrit dans ce linéaire ancien. Le bâtiment lui-même date probablement de la première moitié du 20ème siècle. Régis Flandin, galochier, est propriétaire en 1945.

L'édifice témoigne d'une activité industrielle autre que minière ou textile. Le bâtiment n'a pas subi de modifications majeures (portes d'entrée, grandes baies horizontales ...).

L'inscription en façade "Manufacture de chaussures Flandin" est encore nettement lisible.

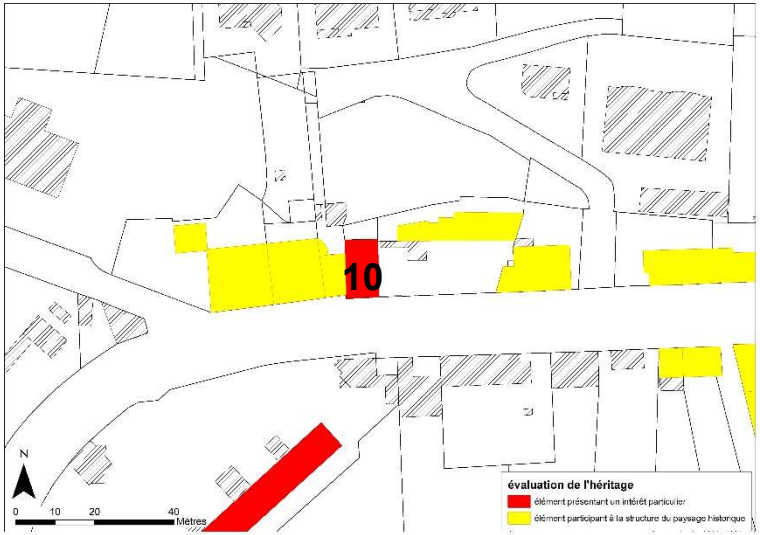
Prescriptions
Conservation du bâtiment (repéré en rouge sur le plan)

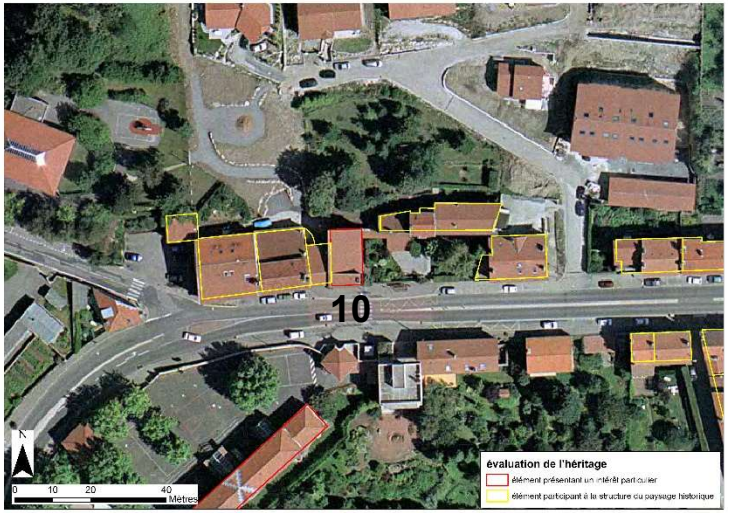
Préconisations
Maintien des éléments caractéristiques (inscription et baies) lors du ravalement de la façade principale

Bibliographie

ELEMENT BATI
10 - MAISON DIT « DU PASSEMENTIER »

Localisation
Référence cadastrale : AM0235
Implantation : faubourg





Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture artisanale
Précision sur la dénomination : atelier de passementier
Usage actuel : musée

Statut juridique du site
Domanialité : publique
Propriétaire : commune de Saint-Jean-Bonnefonds

Synthèse

Cet immeuble de la fin du 19ème siècle, en brique, a été prolongé, sur cour, par un vaste atelier textile en retour d'équerre dont les grandes ouvertures permettent un ensoleillement maximal.

L'accès à l'atelier se fait depuis la rue par une grande entrée cochère.

L'édifice a abrité un atelier de passementerie du début du 20ème siècle jusqu'aux années 1930. Le bâtiment est assez différent des autres immeubles de passementiers de la commune.

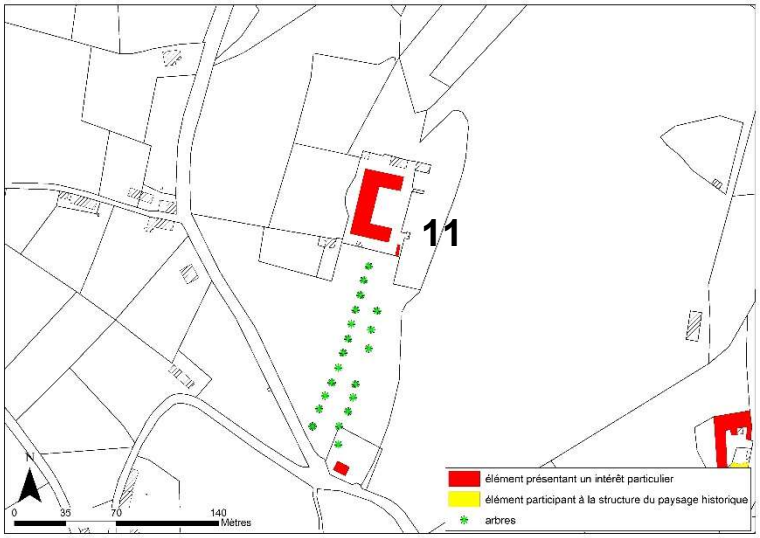
L'immeuble s'inscrit dans la continuité du linéaire de la rue Victor Hugo et présente un intérêt majeur comme témoignage d'une activité, aujourd'hui disparue, mais qui a contribué au développement de la commune. Il accueille désormais une structure muséale : la Maison du Passementier (réseau Au fil des savoir-faire).

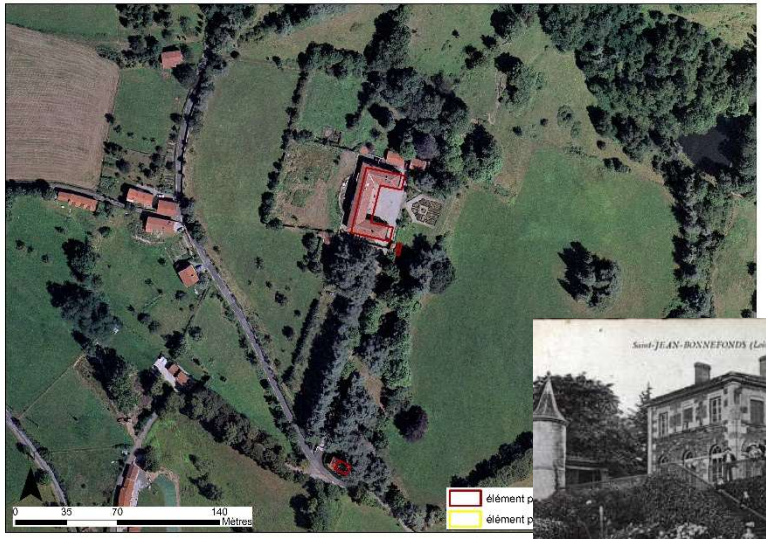
Prescriptions
Conservation du bâtiment

Bibliographie

ELEMENT BATI
11 - ORANGERIE DU CHATEAU DE NANTAS

Localisation
Référence cadastrale : A0001 à A0024, A0069, A1422, A1432, A1433, A1615 à A1620, A2042 à A2045
Implantation : écart





Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture domestique
Précision sur la dénomination : château
Usage actuel : habitation et chambre d'hôtes

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse

L'existence du château est attestée depuis le 15ème siècle. Ce château féodal que des fouilles menées en 1966 ont situées au lieu-dit « les Murs » aurait été bâti sur les fondations d'une construction militaire romaine.
Le château de Nantas devient en 1662, la propriété de Jean Bernou de la Bernarie, écuyer conseiller, secrétaire du roi et par acquisition, seigneur de Nantas. Il épouse la même année la fille du baron de Rochetaillée, titre qu'il obtient en héritage.
Le château est détruit en 1894 par un incendie. Il ne subsiste aujourd'hui de l'ancien domaine de Nantas qu'une petite tour près de l'entrée, la ferme attenante (domaine Bachassin) et l'orangerie réaménagée en logements.

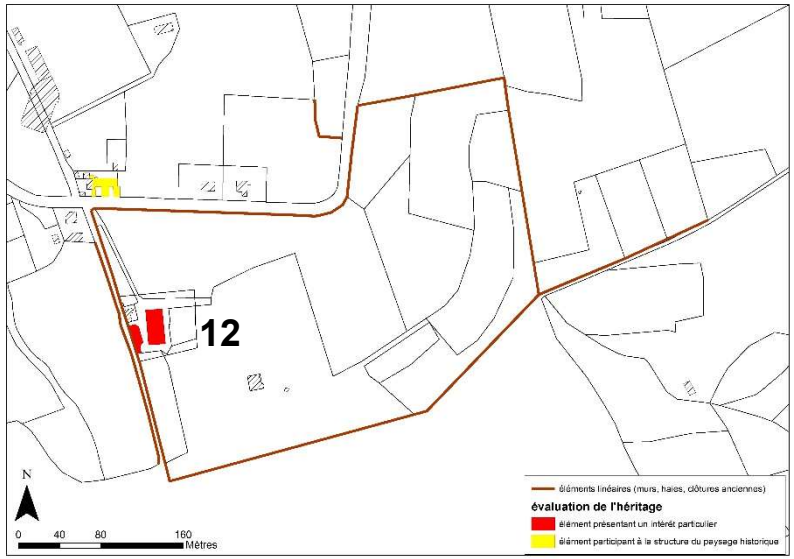
Prescriptions
Conservation des bâtiments qui subsistent (en rouge sur le plan)

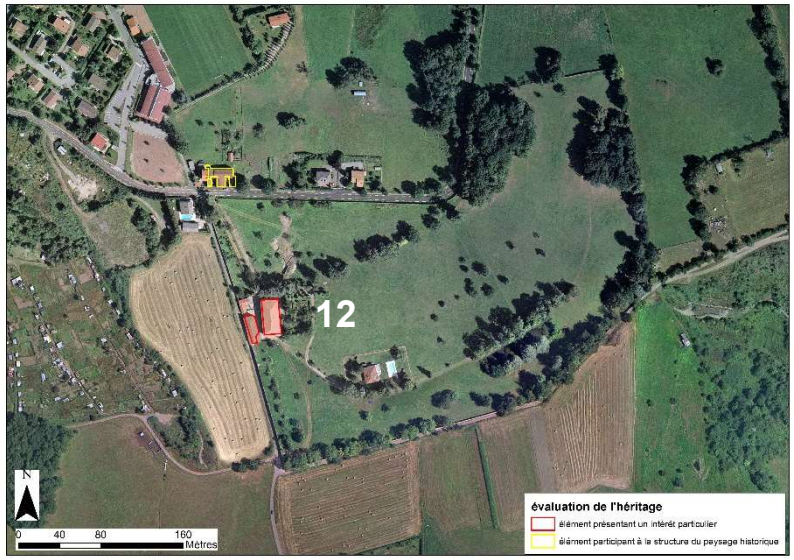
Préconisations
- Eviter le morcellement du grand parc dont une partie des aménagements anciens subsistent
- Maintenir les caractéristiques architecturales des bâtiments (volumétrie, modénature)

Bibliographie et sources
ADL : 3P1884 à 3P1891

ELEMENT BATI
12 - MAISON DESCOURS

Localisation
Référence cadastrale : B0560, B0562, B0566 à B0573, B3316 à B3326
Implantation : écart





Zonage PLU : AUL
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture domestique
Précision sur la dénomination : maison bourgeoise
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse
La Maison Descours, du nom du premier propriétaire Jean Descours, négociant à St-Etienne (et qui possède aussi les terrains cultivés avoisinants), fait partie d'un domaine déjà constitué au 19ème siècle. Les bâtiments, dont certains semblent assez anciens, vont connaître des transformations importantes aux 19ème et 20ème siècles. Une partie est détruite par un incendie en 1909 (sans doute les bâtiments implantés au contact de la rue).
On note la présence d'une petite grange dans son état d'origine. Des vestiges d'allées plantées subsistent ainsi qu'un petit jardin classique à proximité des bâtiments. Un grand parc arboré, d'une composition assez simple couvre l'essentiel de la superficie du domaine. Une maison des années 1950 s'est installée au cœur du site.
Le mur de clôture qui ceint la propriété est pour l'essentiel dans son état d'origine. La date de 1898 y est inscrite.

Prescriptions
Conservation des bâtiments (repérés en rouge)

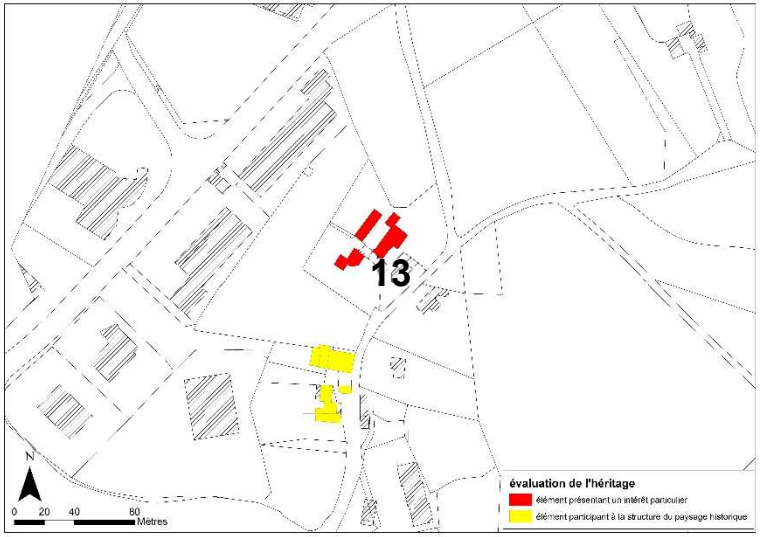
Préconisations
- Maintien de l'organisation du domaine encore globalement préservé

- Préservation des caractéristiques de volumétrie et de modénature des bâtiments lors des projets de réhabilitation

Bibliographie

ELEMENT BATI
13 - DOMAINE DE REVEUX

Localisation
Référence cadastrale : AW0026, AW0029, AW0079, AW0156 à 159
Implantation : écart



Zonage PLU : UD
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture domestique
Précision sur la dénomination : château
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse
Le domaine de Reveux constitue un témoignage de l'existence des grandes propriétés aristocratiques de Saint-Jean-Bonnefonds avant la Révolution.

Il s'agirait de l'ancienne résidence des Saint-Pol. Guichard de Saint-Pol est seigneur de Reveux en 1451, mentionné en 1458 comme capitaine-châtelain de Saint-Priest. La maison forte de Reveux est mentionnée en 1686.

Au début du 18ème siècle, le bâtiment appartient aux Du Treuil de Reims. La compagnie des mines de la Loire fait l'acquisition des bâtiments et des terrains en 1854 pour y loger ses ouvriers.

Une partie des bâtiments qui composaient cet ancien domaine Renaissance est encore existante. Des éléments (colonnes) ont été réutilisés dans les bâtiments voisins.

Prescriptions
Conservation des bâtiments et éléments encore existants (tour, colonnes ...)

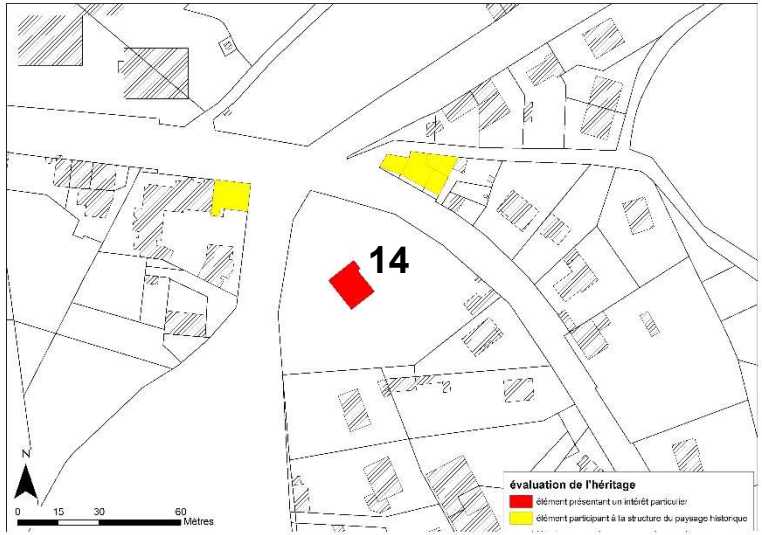
Bibliographie

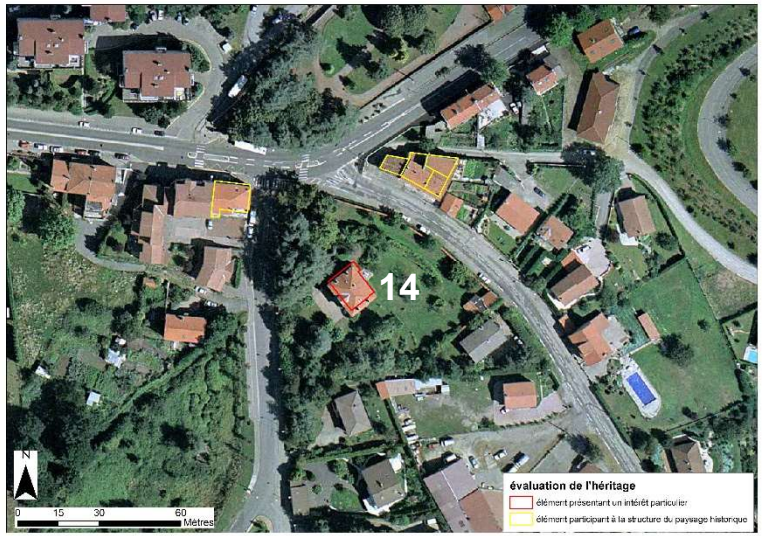
ADL : 3P1884 à 3P1891

SALOMON Emile, Les châteaux historiques du Forez, Ennebont 1922, ré-édité par Ed. Laffite 1979, Marseille, 3 volumes

ELEMENT BATI
14 - MAISON BOURGEOISE

Localisation
Référence cadastrale : AO0210
Implantation : faubourg





Zonage PLU : UCb
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture domestique
Précision sur la dénomination : maison bourgeoise
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse

La propriété est située sur un ancien terrain minier. En 1878, le terrain (fendue du Bois) est racheté par la société anonyme des houillères de St-Etienne qui y fait construire un bâtiment de machine d'extraction, puis, en 1883, une bascule.

En 1918, une nouvelle maison est construite. Elle a peut-être été utilisée par les Houillères pour loger leur personnel. L'ensemble est acquis en 1934 par Gaston Jacques Malécot, constructeur électricien.

L'architecture de la maison, typique des années 1920, est simple. Les modénatures en ciment prompt, le jardin et la clôture ont été préservés.

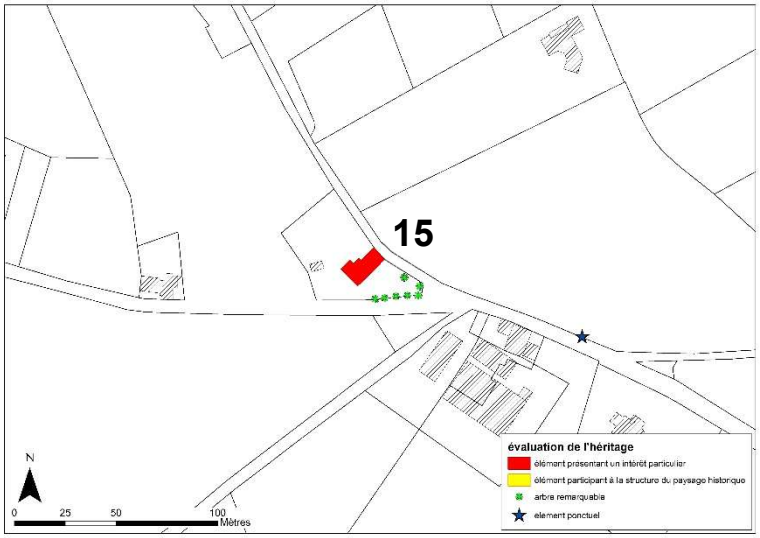
Prescriptions
Conservation du bâtiment

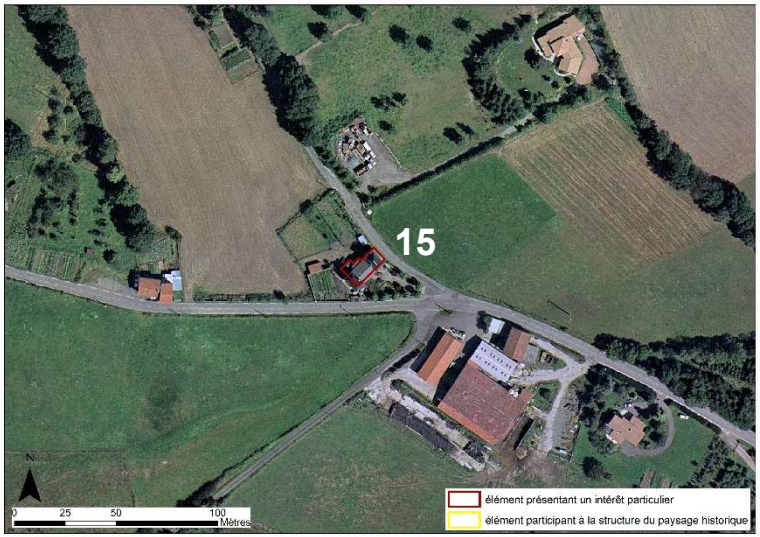
Préconisations
- Eviter le morcellement de la propriété
- Préservation des modénatures lors de la réhabilitation

Bibliographie

ELEMENT BATI
15 - CHATEAU BERTRAND

Localisation
Référence cadastrale : AX0071
Implantation : écart





Zonage PLU : N
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture domestique
Précision : maison patronale
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse
Une maison, probablement construite dans la première moitié du 19ème siècle, est cédée en 1866 par Jean Barbier (propriétaire à Loyasse) au fabricant de produits chimiques Pierre Bertrand.

Ce dernier modifie sans doute le bâtiment originel de manière assez importante.

La propriété, isolée dans la campagne saint-jeandaire et implantée à la croisée de deux anciens chemins, est constituée d'une demeure assez monumentale, d'une cour plantée en façade principale et d'un vaste jardin en façade arrière.

La maison en pierre est composée d'un corps de bâtiment central accueillant l'entrée et de deux corps de bâtiments latéraux disposés symétriquement de part et d'autre ; ils comptent un niveau de plus et sont couverts d'un toit en pavillon en ardoise.

Des constructions annexes ont été implantées dans le jardin aux 19ème et 20ème siècles.

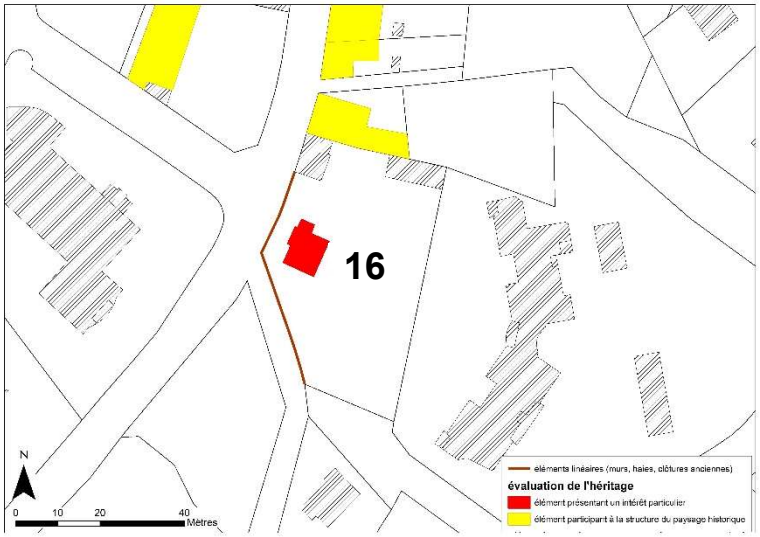
Prescriptions
Conservation du bâtiment

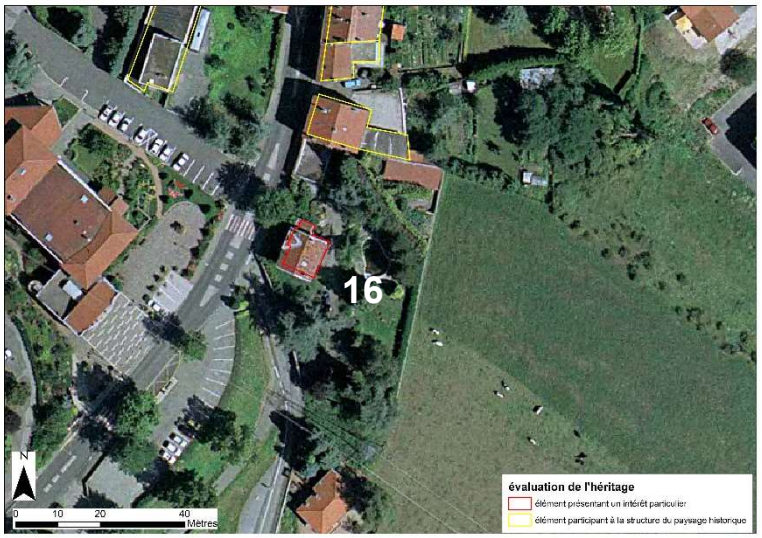
Préconisations
Conservation de la cour plantée

Bibliographie

ELEMENT BATI
16 - MAISON BOURGEOISE

Localisation
Référence cadastrale : AN0012
Implantation : faubourg





Zonage PLU : UA
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture domestique
Précision sur la dénomination : maison bourgeoise
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse

Cette maison de type maison d'ingénieur date des années 1920.

En 1924, le terrain, appartenant à la famille Bernou de Rochetaillée, est cédé à Jean Baptiste Denis, contremaître aux Houillères.

La maison est implantée dans une vaste propriété avec jardin et bassin.

L'ensemble semble préservé : corniche peinte, clôture, jardin ...

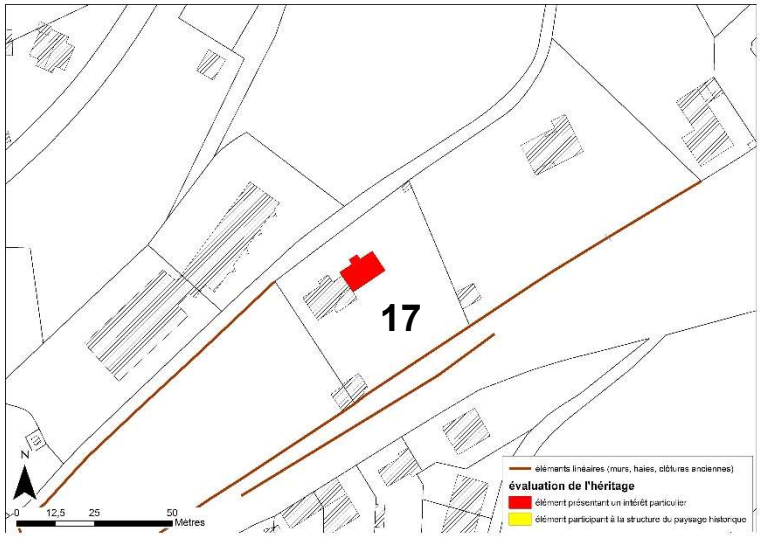
Prescriptions
Conservation du bâtiment et des éléments associés (mur de clôture)

Préconisations
- Eviter le morcellement de la propriété
- Maintien des éléments caractérisant l'architecture du bâtiment en cas de réhabilitation (corniche, encadrement des baies en brique et ciment prompt, chaînage d'angle en brique, garde-corps en fer forgé ...)

Bibliographie

ELEMENT BATI
17 - MAISON DAVID

Localisation
Référence cadastrale : AM0085
Implantation : faubourg



Zonage PLU : UCb
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture domestique
Précision sur la dénomination : maison bourgeoise
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse
La maison bourgeoise est construite vers 1892 par Gabriel David, marchand de combustibles à St-Etienne.

De style éclectique, elle est composée selon un plan simple, rectangulaire. La façade principale est organisée symétriquement autour de la travée centrale accueillant l'entrée.

Du fait de la topographie particulière de la propriété, l'édifice est visible depuis le boulevard Aristide Briand.

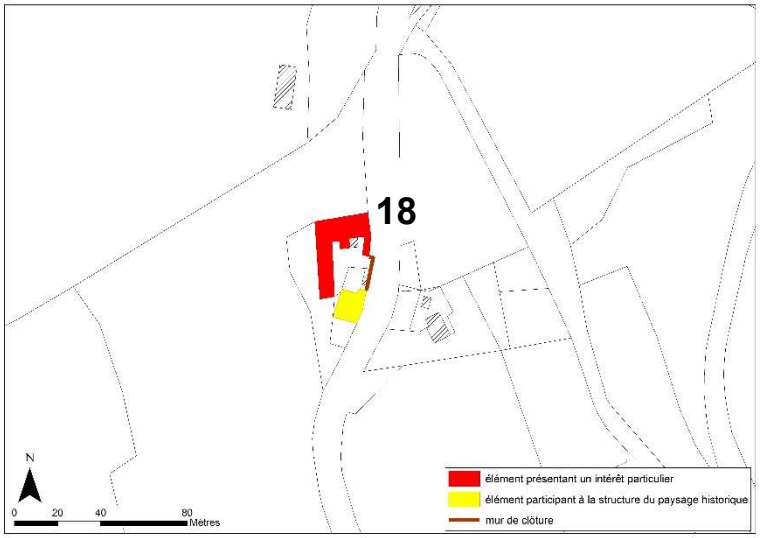
Prescriptions
Conservation de la maison (repérée en rouge) et du mur de clôture

Préconisations
- Eviter le morcellement de la propriété et la construction d'annexes pouvant masquer la vue sur la maison
- Préservation des caractéristiques architecturales du bâtiment (modénature, chaînage d'angle, balcon et garde-corps ...) lors de la réhabilitation

Bibliographie

ELEMENT BATI
18 - DOMAINE BACHASSIN

Localisation
Référence cadastrale : A1908, A1909
Implantation : écart



Zonage PLU : N
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture agricole
Précision sur la dénomination : ferme
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse
Une partie des bâtiments a disparu, ce qui vient perturber la lisibilité architecturale de cette ancienne ferme à cour fermée.

Elle fait partie du domaine cultivé du château de Nantas qui appartenait à la famille Bernou de Rochetaillée.

L'ensemble est encore bien préservé mais a cependant fait l'objet de transformations importantes au 19ème siècle.

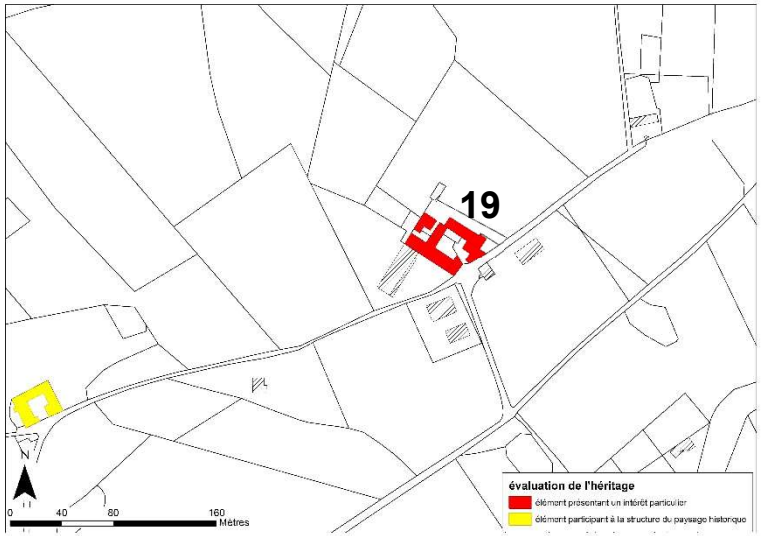
Prescriptions
Conservation des bâtiments (repérés en rouge), du mur de clôture et du portail

Préconisations
Préservation des caractéristiques de volumétrie, de modénature des bâtiments, et respect des matériaux d'origine lors des réhabilitations

Bibliographie

ELEMENT BATI
19 - DOMAINE DE GRASSY

Localisation
Référence cadastrale : A0181, A1887 à A1890, A2066, A2067
Implantation : écart



Zonage PLU : N
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture agricole
Précision sur la dénomination : ferme

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse
La ferme et l'ancien domaine agricole appartiennent dans la première moitié du 19ème siècle à un certain Jean Chavanne.

Cette vaste ferme à cour fermée est composée de plusieurs corps de bâtiments (bâtiment d'exploitation, logis) organisés autour d'une cour.

L'accès à la cour se fait depuis le chemin par un portail monumental.

Une partie des bâtiments, en grès houiller, semblent antérieurs au 19ème siècle.

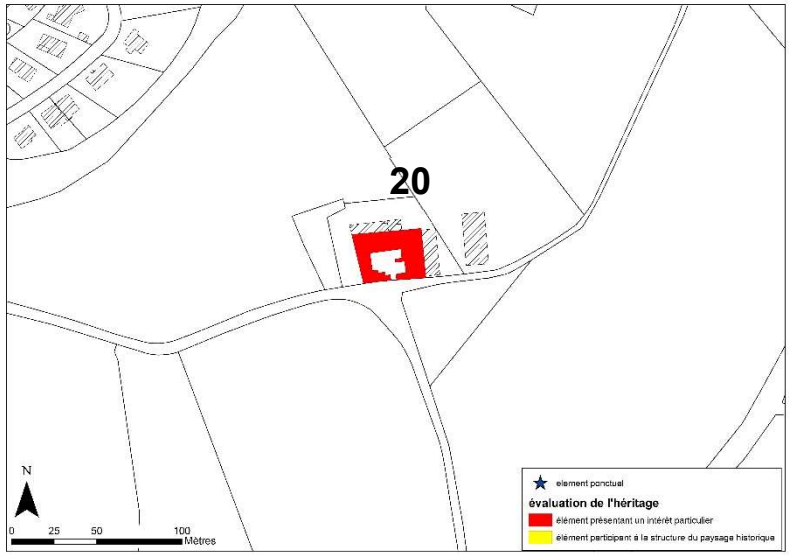
Prescriptions
Conservation de la structure de l'ancienne de la ferme et des principaux bâtiments qui la composent

Préconisations
Préservation des caractéristiques de volumétrie, de modénature des bâtiments, et respect des matériaux d'origine lors des réhabilitations

Bibliographie

ELEMENT BATI
20 - DOMAINE DE LA MONTGINIERE

Localisation
Référence cadastrale : B3312
Implantation : écart



Zonage PLU : A
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture agricole
Précision sur la dénomination : ferme
Usage actuel : exploitation agricole

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse

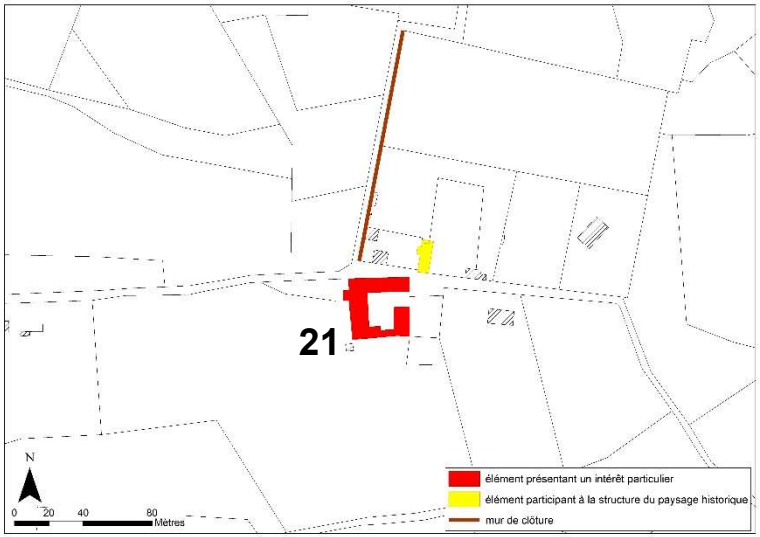
Il s'agit d'une ferme à cour fermée bien préservée, sans doute bâtie au 18ème siècle. Anciennement appelée « Chez Crapotte », elle fait partie des domaines appartenant à la famille Bernou de Rochetaillée au 19ème siècle.
Trois corps de bâtiments en grès houiller encadrent la cour, isolée de la voie par un mur. Un puits existe à proximité.

Prescriptions
Conservation de la structure ancienne de la ferme et des bâtiments qui la composent (en rouge sur le plan), conservation du puits

Préconisations
Préservation des caractéristiques de volumétrie, de modénature des bâtiments, et respect des matériaux d'origine lors des réhabilitations

ELEMENT BATI
21 - FERME DE LA SAUTIGNIERE

Localisation
Référence cadastrale : A0282, A2054
Implantation : écart



Zonage PLU : N
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture agricole
Précision sur la dénomination : ferme
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse

Les bâtiments qui composent cet ancien ensemble agricole apparaissent déjà dans leur configuration actuelle sur le cadastre napoléonien, au début du 19ème siècle.
Les terrains appartiennent alors à Louis Catalon.
Il s'agit sans doute d'une ferme à cour fermée du 18ème siècle.
Elle est composée de quatre corps de bâtiments en pisé, bois et grès houiller, organisés autour d'une cour centrale.

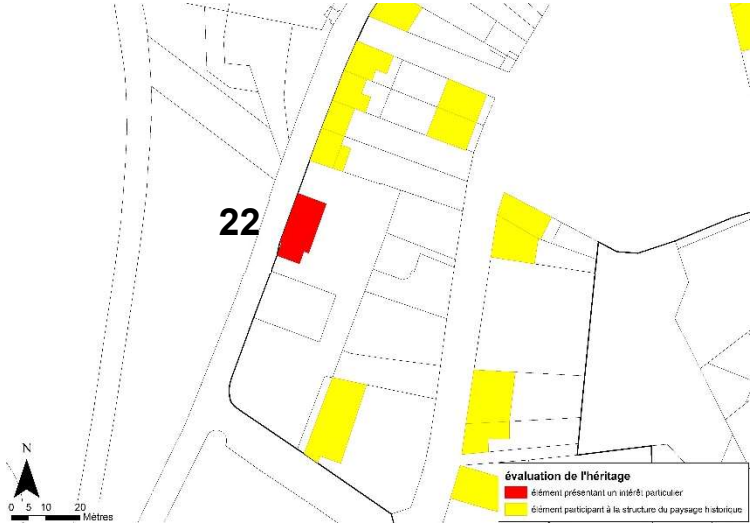
Prescriptions

Conservation de la structure et des bâtiments de l'ancienne ferme, et du long mur de clôture qui borde le chemin rural

Bibliographie

ELEMENT BATI
22 – ANCIENNE ECOLE DU BOURG

Localisation
Référence cadastrale : AK0233
Implantation : faubourg



Zonage PLU : UA
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture civile
Précision sur la dénomination : architecture scolaire
Usage actuel : caserne de pompiers

Statut juridique du site
Domanialité : publique
Propriétaire : commune de St-Jean-Bonnefonds

Synthèse
Cet édifice de dimension modeste abrite l'ancienne école de filles et école maternelle du bourg, qui fait pendant à l'école de garçons, située place St-Charles (ancienne école congréganiste).

L'école s'installe en 1885 dans une maison rachetée en 1882 par la commune aux époux Malik.

La maison d'origine a connu des transformations au gré des usages successifs qu'elle a connus.

L'architecture est sobre. Les travées centrales sont cependant surmontées d'un fronton qui porte la mention «RF» rappelant la vocation scolaire de l'édifice à la fin du 19ème siècle.

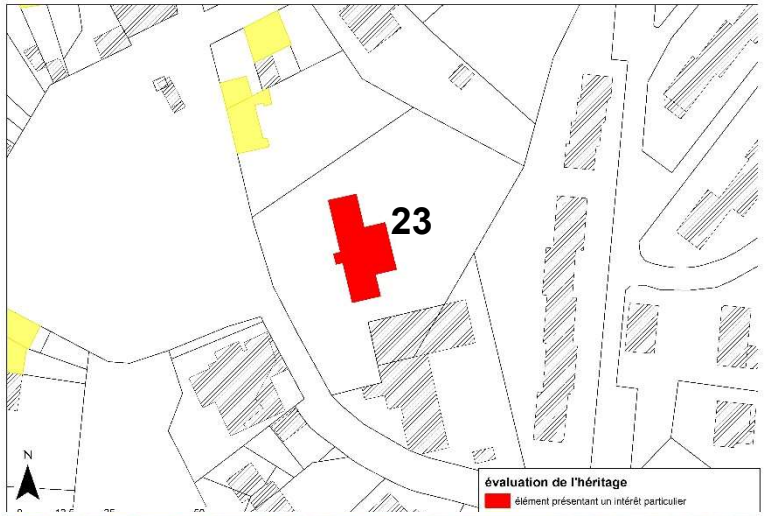
Prescriptions
Conservation du bâtiment

Bibliographie

ADL : 3P1884 à 3P1891 ; O1459, administration communale

ELEMENT BATI
23 – ANCIENNE ECOLE LIBRE / CRECHE

Localisation
Référence cadastrale : AK0184
Implantation : centre ville



Zonage PLU : UCb
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture civile
Précision sur la dénomination : architecture scolaire
Usage actuel : crèche municipale

Statut juridique du site
Domanialité : publique
Propriétaire : commune de St-Jean-Bonnefonds

Synthèse
Le bâtiment est construit en 1886, par la famille Bernou de Rochetaillée.
Il s'agit alors d'une école libre dont le style évoque celle de la Baraillère réalisée quelques années plus tôt par Léon Lamaizière.
L'édifice, situé dans le centre bourg, est parfaitement préservé.

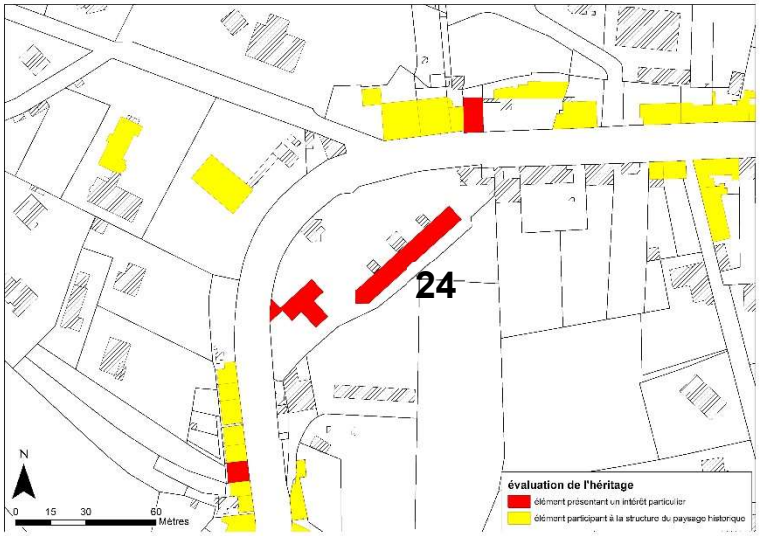
Prescriptions
Conservation de l'édifice

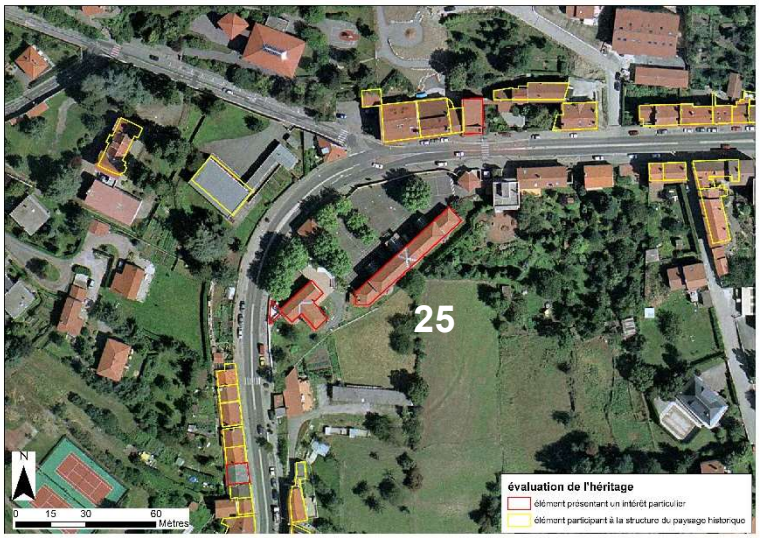
Préconisations
Eviter les extensions visibles depuis la rue

Bibliographie

ELEMENT BATI
24 - ECOLE PRIMAIRE BARAILLERE

Localisation
Référence cadastrale : AP0192
Implantation : faubourg





Zonage PLU : UL
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture civile
Précision sur la dénomination : architecture scolaire
Usage actuel : école primaire

Statut juridique du site
Domanialité : publique
Propriétaire : commune de Saint-Jean-Bonnefonds

Synthèse

Le pré appartenant à un certain Jacques Marcellin Garat et situé dans le quartier alors en développement de la Baraillère est acquis en 1885 par la commune pour y bâtir une école.

La construction de 2 écoles, l'une à la Baraillère et l'autre au Fay, avait été décidée dès 1882.

L'édifice, en brique et pierre, est assez typique des écoles de la III^{ème} République. Il est construit par l'architecte Léon Lamaizière, en 1887.

La façade du bâtiment présente une composition symétrique autour des deux travées centrales surmontées d'un fronton.

Prescriptions
Conservation des bâtiments repérés en rouge

Préconisations
- Eviter les extensions ou constructions nouvelles qui peuvent masquer le bâtiment depuis la rue
- Préserver la lisibilité de l'architecture du bâtiment lors des réhabilitations

Bibliographie et sources

ADL : 3P1884 à 3P1891 ; O1459 (administration communale)

ELEMENT BATI
25 - ECOLE DU FAY

Localisation
Référence cadastrale : AC63, AC62
Implantation : écart

Zonage PLU : AUL
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture civile
Précision sur la dénomination : architecture scolaire
Usage actuel : école primaire et maternelle

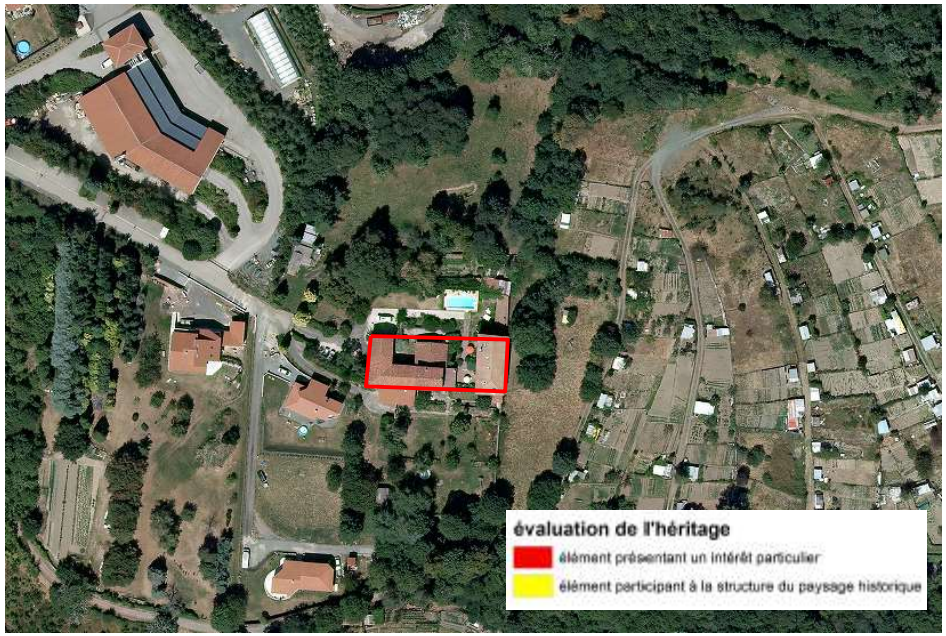
Statut juridique du site
Domanialité : publique
Propriétaire : commune de Saint-Jean-Bonnefonds

Synthèse
La construction de 2 écoles, l'une à la Baraillère et l'autre au Fay, avait été décidée dès 1882.
Le bâtiment d'origine a fait l'objet de plusieurs extensions au fil du temps.

Prescriptions
Conservation des bâtiments repérés en rouge

ELEMENT BATI
26 – DOMAINE DE POYETON

Localisation
Référence cadastrale : AO 88, AO 289
Implantation : faubourg



Zonage PLU : AUe
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture civile
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : privée

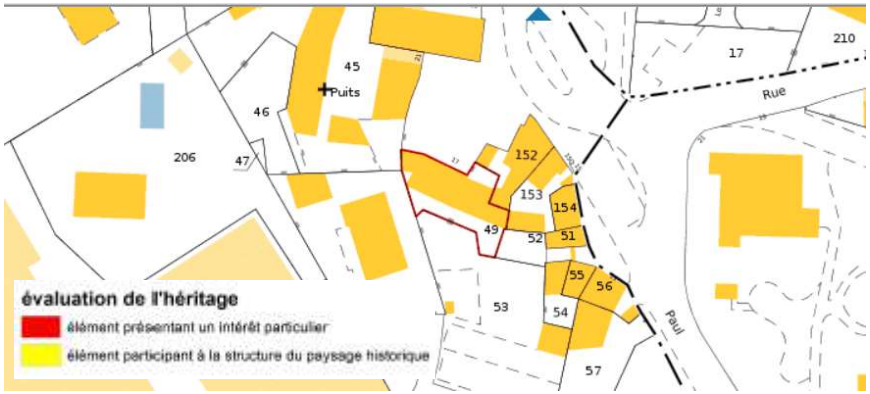
Synthèse

Il s'agit de l'un des bâtiments les plus anciens de la commune.

Prescriptions
Conservation des bâtiments en rouge sur le plan

ELEMENT BATI
27 – DOMAINE THIOLLIERE

Localisation
Référence cadastrale : AR49
Implantation : faubourg



Zonage PLU : UCb
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture civile
Usage actuel : habitation

Statut juridique du site
Domanialité : bail emphytéotique entre la commune et un bailleur social

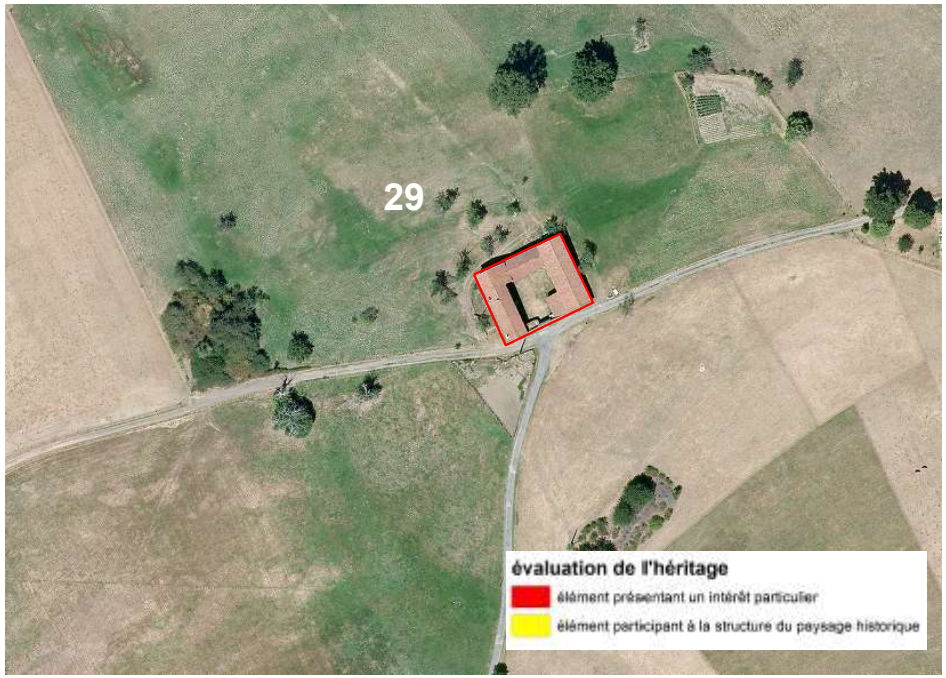
Synthèse

Le bâtiment a fait l'objet d'une réhabilitation lourde dans les années 2000.

Prescriptions
Conservation des bâtiments en rouge sur le plan

ELEMENT BATI
28 – FERME DE LA BUISSONNIERE

Localisation
Référence cadastrale : A203
Implantation : écart



Zonage PLU : AUL
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture agricole
Précision sur la dénomination : ferme
Usage actuel : exploitation agricole

Statut juridique du site
Domanialité : privée

Synthèse

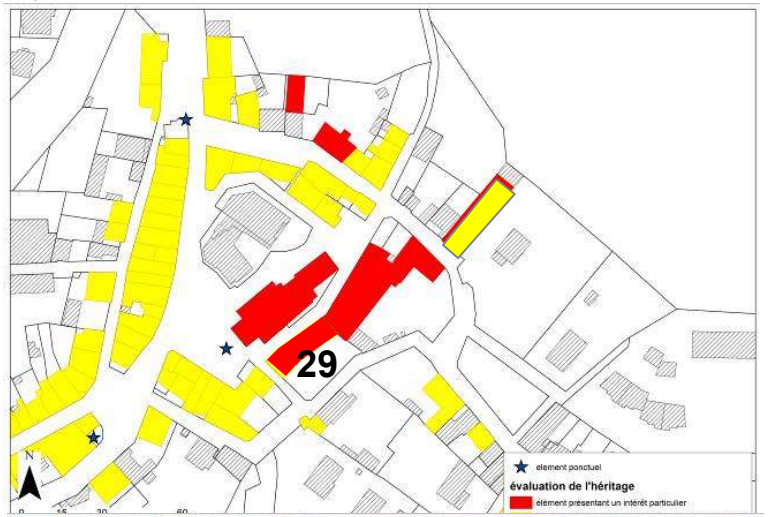
Il s'agit d'une ferme à cour fermée bien préservée.

Prescriptions
Conservation de la structure ancienne de la ferme et des bâtiments qui la composent.

Préconisations
Préservation des caractéristiques de volumétrie, de modénature des bâtiments, et respect des matériaux d'origine lors des réhabilitations.

ELEMENT BATI
29 – PRESBYTERE ET ANCIENNE MAIRIE

Localisation
Référence cadastrale : AK389, AK390
Implantation : centre ville



Zonage PLU : UA
Protection ou label : pas de protection

Désignation
Dénomination : architecture religieuse et civile
Usage actuel : habitation, salles de réunions

Statut juridique du site
Domanialité : publique
Propriétaire : commune de St Jean Bonnefonds (sauf presbytère, en copropriété avec le diocèse)

Synthèse
Il s'agit de 2 bâtiments construits dans le prolongement de l'ancien couvent des sœurs St Joseph.

L'un abrite le presbytère, l'autre a été occupé par la mairie jusqu'au milieu des années 60.

Prescriptions
- Conservation des bâtiments en rouge sur le plan

Annexe 4 : Prise en compte du risque radon

Prise en compte du risque radon.

(sources : http://www.irsn.fr)

Comment connaître la concentration en radon dans mon habitation ?

La seule manière de connaître la concentration en radon dans votre habitation est d'effectuer des mesures à l'aide de détecteurs (dosimètres radon) que vous placez vous-même.

Pour que les résultats obtenus soient représentatifs des concentrations moyennes auxquelles vous êtes exposées dans votre habitation, les mesures doivent être effectuées dans les pièces les plus régulièrement occupées (pendant la journée mais également la nuit), sur une durée de plusieurs semaines et de préférence pendant une période de chauffage (saison d'hiver).

En France, cinq sociétés produisent des dosimètres radon et disposent de laboratoires permettant de les analyser. Vous pouvez contacter ces sociétés via leurs sites internet pour réaliser vous-même le dépistage : Algade, Dosirad, Landauer, Santé Radon et Saphymo.

Vous pouvez également contacter un organisme agréé pour la mesure du radon afin qu'il vienne réaliser les mesures à votre domicile. Vous trouverez la liste des organismes agréés sur le site de l'Autorité de sûreté nucléaire (cf. liste des organismes agréés de niveau 1 option A).

À partir de quelle concentration est-il nécessaire d'agir ?

En France, il n'existe actuellement pas de limite réglementaire applicable aux habitations. Sur la base des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, la Commission européenne a retenu la valeur de 300 Bq/m³ en moyenne annuelle comme valeur de référence en dessous de laquelle il convient de se situer. Lorsque les résultats de mesure dépassent 300 Bq/m³, il est ainsi nécessaire de réduire les concentrations en radon.

Le risque étant d'autant plus faible que la concentration est basse, il est, de manière générale, pertinent de chercher à réduire les concentrations en radon aussi bas que possible quel que soit le niveau mesuré. C'est en particulier vrai pour les pièces dans lesquelles vous séjournez sur des durées importantes.

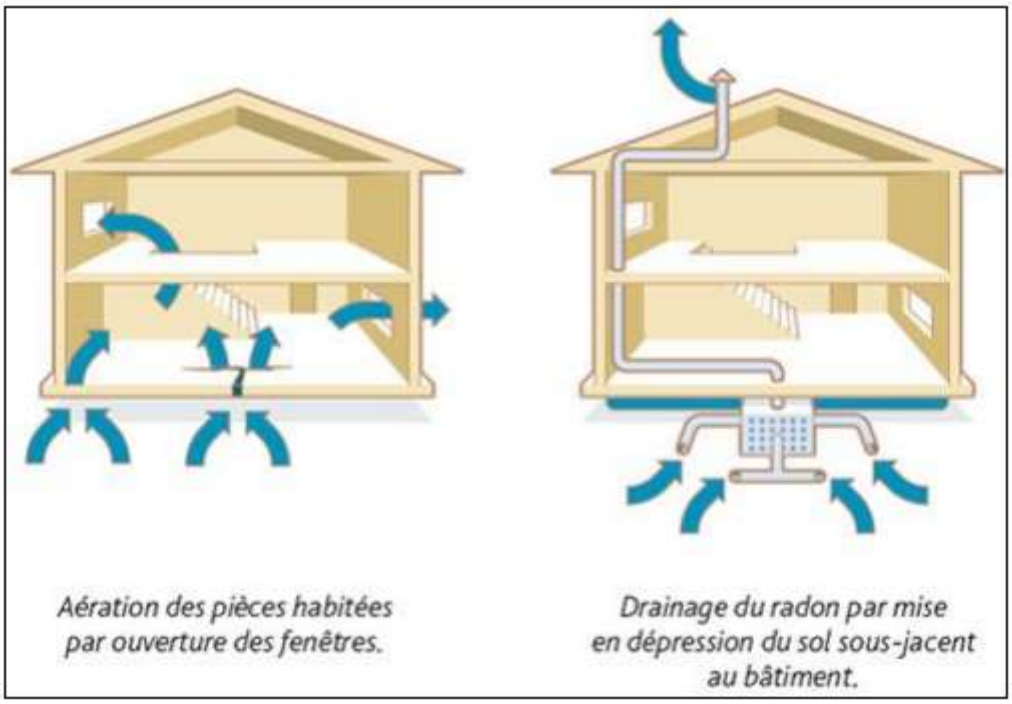
Comment réduire mon exposition ?

Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
- limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une

membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.



Aération des pièces habitées par ouverture des fenêtres.

Drainage du radon par mise en dépression du sol sous-jacent au bâtiment.

Annexe 5 : Prise en compte de l’aléa retrait gonflement des

Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Ci-après quelques éléments d'information à retenir concernant la prise en compte de l'aléa retrait gonflement des argiles. Elles sont issues du site internet du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer dédié : http://www.georisques.gouv.fr

On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles constructives relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet.

A/ Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (...).

A titre indicatif, les objectifs d'une telle étude sont a priori les suivants :
- Reconnaissance de la nature géologique et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait gonflement ;
- Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le comportement géotechnique des terrains d'assise ;
- Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son environnement immédiat.

Pour atteindre ces objectifs, les moyens suivants peuvent être mis en œuvre, sachant que la liste ci-dessous n'est pas limitative et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :
- Analyse du contexte géologique et hydrogéologique local, (...) ;
- Reconnaissance visuelle des terrains de fondation après sondages (...) ;
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait gonflement, (...)
- Vérification de la capacité portante du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, (...)

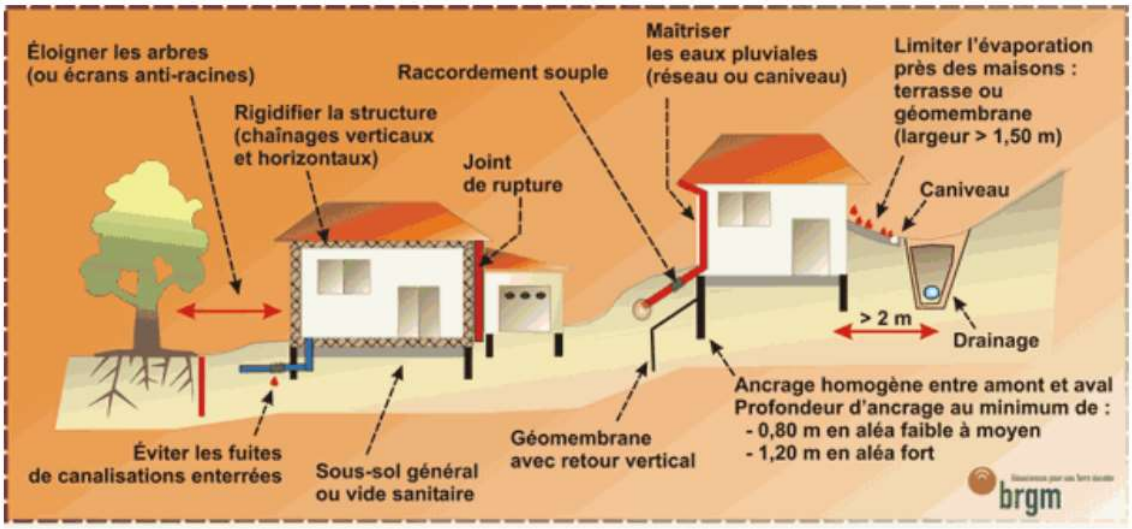
- Examen de l'influence de la végétation arborée éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- Analyse des circulations d'eaux, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction.

Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requises pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

B/ Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ?

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi 49 Règlement PLU important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. ♣ Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

.

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

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