APPROBATION : 27 juin 2019

Modification simplifiée n°1 : 28 mars 2024

Projet de Modification n°1

# Plan Local d'Urbanisme

## 4 Règlement

# Sommaire


Dispositions générales
(applicables dans toutes les zones) 5
Dispositions applicables aux zones urbaines 23
Dispositions applicables aux zones à urbaniser 67
Dispositions applicables aux zones agricoles 75
Dispositions applicables aux zones naturelles
et forestières 83

Annexe : définitions 91

# Dispositions générales
(applicables dans toutes les zones)

# CHAPITRE I - Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux prescriptions du code de l'Urbanisme relatives aux Plans locaux d'urbanisme.

## ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Ricamarie.

## ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

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

- R.111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.3.2. : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R 111.4 : refus pour desserte insuffisante.
- R 111.14 : contribution du constructeur aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.
- R 111.26 : directives nationales d'aménagement.
- R 111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan local d'urbanisme, les articles L424.1, L 102.13, L 152.4 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
   - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités,
   - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.6).

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 111.9).

3. 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 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 (N°5a et 5b).

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

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-1920 du 5 février 1986 relatives à l a prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et sur le plan des servitudes. Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C Rhône-Alpes) sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers), prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.
La loi 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 plan 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

D/ Compatibilité des règles de lotissement et de 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, durant 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 approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement 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 colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

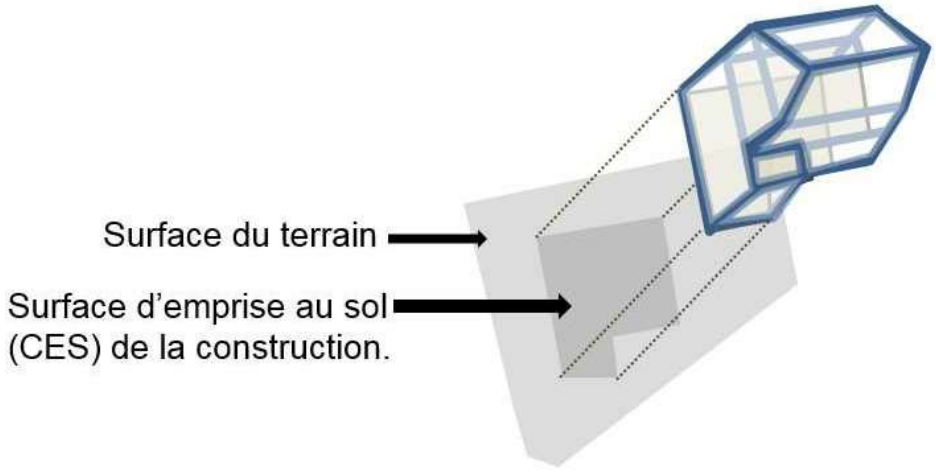
E/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

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 FRANCE TELECOM à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

## ARTICLE DG 3 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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



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

– Constructions soumises à permis de construire article L 421.1 du Code de l'Urbanisme
– Utilisations du sol exemptées du permis de construire et soumises à déclaration articles L 422.1, L 422.2 et R 422.2 et suivants
– Installations et travaux divers articles L 441-2

## ARTICLE DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 151-18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte :

A/ LES ZONES URBAINES sont dites « zones U ».
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.
Le PLU de la commune de La Ricamarie comprend plusieurs zones U :
– ZONE UB : cette zone correspond au centre-ville de La Ricamarie. Elle comprend 3 sous-secteurs :
. UBin, correspondant à la zone d'habitat centrale en zone inondable.
. UBa, correspondant à la zone d'habitat centrale où une implantation en ordre discontinu peut être autorisée.
. UBain, correspondant à la zone d'habitat centrale avec implantation en ordre discontinu en zone inondable
– ZONE UCa : cette zone correspond aux secteurs d'extension du centre-ville. Elle comprend un sous-secteur UCain correspondant aux secteurs d'extension de centre-ville en zone inondable.
– ZONE UCb : cette zone correspond aux quartiers d'habitations récents, principalement sous la forme de maisons individuelles, qui constituent les extensions du centre-ville ou des faubourgs. Elle comprend un sous-secteur UCbin correspondant à ces secteurs d'extension en zone inondable.
– ZONE UCc : cette zone correspond aux anciennes cités des HBCM constituées par des logements individuels implantés sur de petites parcelles.
– ZONE UL : cette zone correspond aux équipements publics de loisir (terrains de sport de Caintin, Parcs publics)
– ZONE UF : cette zone correspond principalement aux établissements à vocation industrielle et artisanales. Elle comprend un sous-secteur :
. UFin, correspondant à la zone industrielle située en zone inondable
- ZONE UFmp : cette zone correspond principalement aux établissements à vocation industrielle et artisanales correspondant à la zone d'aménagement concertée de Montrambert Pigeot créée le 6 mai 1999. Elle comprend un sous-secteur :
. UFmpin, correspondant à la zone industrielle de Montrambert Pigeot située en zone inondable.

– ZONE UFc : cette zone correspond principalement aux établissements à vocation commerciale. Il s'agit de la Zone d'Aménagement pour le Commerce (ZACOME) identifiée par le SCoT Sud-Loire.

B/ LES ZONES A URBANISER. Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».
Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU de la commune de La Ricamarie comprend une seule zone A Urbaniser :
- ZONE AUa : zone à urbaniser sous condition, à vocation d'habitat avec orientations d'aménagement et de programmation.

C/ LES ZONES AGRICOLES
Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A, ainsi que l'extension limitée des bâtiments à vocation d'habitat existant, et le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage, en application du second alinéa de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
La zone «A» du PLU de La Ricamarie comprend 1 sous-secteur :
- ZONE Ain, correspondant aux terrains de la zone agricole située en zone inondable.

La zone A comprend au titre de l'article R 151-34-1 (ancien article R 123-11-b) du code de l'urbanisme, un secteur contionné par des exigences d'insertion paysagère correspondant à l'extension de l'installation de stockage de déchets inertes du terril des Eygassons. Elle intègre également un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol soumis à des conditions spéciales en vertu de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme, correspondant à la zone d'exploitation du terril du puits Saint-Pierre.

D/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER.
Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
La zone «N» du PLU de La Ricamarie comprend 3 sous-secteurs :

- ZONE Nin, correspondant aux terrains de la zone naturelle situés en zone inondable
- ZONE Nmp, correspondant à la zone d'activités, de loisir et de détente de la zone d'aménagement concertée de Montrambert-Pigeot
- ZONE Nmpin, correspondant à la zone d'activités, de loisir et de détente de la zone d'aménagement concertée de Montrambert-Pigeot en zone inondable

La zone N comprend également un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol soumis à des conditions spéciales en vertu de l'article R 151-34-2 (ancien article R 123-11-c) du code de l'urbanisme, correspondant à la zone d'exploitation du terril des Eygassons pour stockage de déchets inertes.

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

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur les plans de zonage (cf. pièces n°5, 5a et 5b du dossier de PLU) et sont énumérés dans la pièce n°6.

## ARTICLE DG 6 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

## ARTICLE DG 7 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre, déduction faite de la suspension liée à une procédure d'indemnisation, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

## ARTICLE DG 8 - Accès et voiries (dispositions applicables dans toutes les zones)

**8.1 Accès :**

8.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de 2 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 fond ne disposera, en principe, que d'un seul accès charretier.
8.1.2 Les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent :

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

8.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.
8.1.5 Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.
8.1.6 Les accès devront respecter le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
8.1.7 Les garages et les portails sont conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.
8.1.8 Les aires de livraison des activités de plus de 500 $m^2$ de Surface de Plancher et des commerces de plus de 500 $m^2$ de surface de vente seront aménagées en dehors de la voie publique.

**8.2 Limitation des accès de part et d'autre des routes départementales :**

8.2.1 Le long des routes départementales n° 33, 88, 201 et 3088, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire au titre du code de la voirie routière.
Ils seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du code de l'urbanisme.
8.2.2 Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagement peuvent être imposées.
8.2.3 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.
8.2.4 Le regroupement 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.
8.2.5 Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

**8.3 Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux :**

8.3.1 Recul des constructions :
En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage et indiquées dans le tableau ci-dessous, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

8.3.2 Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération :

| ROUTES DEPARTEMENTALES | | MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE | |
|---|---|---|---|
| Numéro | Nature | Habitations | Autres constructions |
| RD 33 | RIL | 15 m | 15 m |
| RD 88 | RIL | 15 m | 15 m |
| RD 201 et ses bretelles | RGC et RS | 75 m si application de la loi Barnier<br>35 m si dérogation à la loi Barnier | 75 m si application de la loi Barnier<br>35 m si dérogation à la loi Barnier |
| RD 3088 | RIG | 25 m | 20 m |

Ces marges de recul, dont les valeurs sont un minimum à respecter, seront également applicables dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

**8.4 Voiries :**

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

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

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

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

8.4.5 Les voies à forte pente devront être proscrites et la desserte devra se faire le plus parallèlement possible des courbes de niveau.

## ARTICLE DG 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX (dispositions applicables dans toutes les zones)

9.1 Eau potable :

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

9.1.2 Dans la zone Nmp, toute nouvelle construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'une borne (type Sainte Lizaigne), intégrée dans le mur de clôture ou en limite de propriété sur le domaine en cas d'absence de clôture.

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

9.1.4 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. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits de forage ou de la réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

9.2 Assainissement :
Pour toute construction nouvelle, ou en cas de travaux affectant les réseaux d'assainissement pour les constructions existantes, les réseaux seront obligatoirement de type séparatif, et ceci quelle que soit la nature du réseau communal existant (unitaire ou séparatif).

9.2 Eaux usées : *Se reporter aux règlements des services d'assainissement collectif et non collectif de Saint-Etienne Métropole :*
9.2.1 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 es admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire et des prescriptions énoncées dans le document de zonage de Saint-Etienne Métropole.
9.2.2 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.
9.2.3 Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Les frais de raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge du propriétaire. Le raccordement doit être contrôlé et validé par Saint-Etienne Métropole.
9.2.4 Dans la zone UFmp, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Une convention devra être établie avec le SIVO.
L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du code de la Santé Publique. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.
9.2.5 Dans le cas d'un réseau public d'assainissement séparatif, le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.
9.2.6 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte, est soumise à une autorisation préalable de rejet. 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.
9.2.7 Lorsque l'extension ou l'aménagement d'une construction existante non raccordée au réseau d'assainissement collectif nécessite une adaptation de l'installation d'assainissement non collectif, la réalisation préalable d'une étude pédologique de la parcelle est obligatoire conformément au règlement du Service d'assainissement Non Collectif (SPANC) de Saint-Etienne Métropole, afin de déterminer la filière d'assainissement la plus appropriée. Le choix et le dimensionnement de la filière doivent être faits au cas par cas, de façon à être adaptés au projet et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
Dans tous les cas, les eaux et matières usées doivent être traitées conformément aux prescriptions des textes réglementaires relatifs aux fosses septiques et aux appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments divers, et évacuées conformément aux prescriptions des textes en vigueur après avis de l'autorité compétente.

9.3 Eaux pluviales : *Se reporter au Schéma Directeur de gestion des Eaux Pluviales de Saint-Etienne Métropole :*

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

- l'écoulement des eaux pluviales des surfaces revêtues devra être organisé de manière à ce que ces dernières soient recueillies et déversées dans ce réseau dans les conditions définies dans le paragraphe 9.3.4 ci-dessous
- toute construction ou aménagement doit être raccordé à ce réseau.

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

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

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

Ce dispositif de gestion des eaux pluviales sera dimensionné conformément aux dispositions figurantes dans Schéma Directeur des Eaux Pluviales de Saint-Etienne Métropole.

9.3.5 Dans la zone UFmp, les rejets d'eaux pluviales devront être conformes au classement mentionné dans le contrat de rivière.

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

9.3.7 Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent respecter un débit de fuite de 5 l/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).

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

9.3.9 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 10 l/s/ha et évènement trentennal doivent être prise en compte ou une étude détaillée doit être réalisée.

9.3.10 En cas d'un permis groupé, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur. Il devra prendre en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place. Ces dispositifs peuvent s'intégrer au sein des espaces verts communs notamment (noues, fossé, bassins payagers, ...)

9.3.11 L'évacuation des eaux de ruissellement doit être, si nécessaire, assortie d'un prétraitement.

9 .4 Autres réseaux :

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

9.4.2 Télévision et vidéocommunication (câble) :

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

9.4.3 L'antenne collective est obligatoire.

9.4.4 Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

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

## ARTICLE DG 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (dispositions applicables dans toutes les zones)

10.1 Généralités :

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

10.2 Tenue des parcelles :

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- Les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- En ce qui concerne les autres types de bâtiments, et lorsqu'il y a nécessité de création d'une plateforme, support de leur assiette, celle-ci devra être orientée de façon à prendre en compte au mieux, la topographie des lieux et à minorer ainsi les terrassements. Pour des terrains dont la pente est supérieure à 15 %, la hauteur des déblais en amont sera supérieure à celle des remblais en aval.

10.3 Constructions neuves :

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

Les principes suivants doivent être respectés :

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

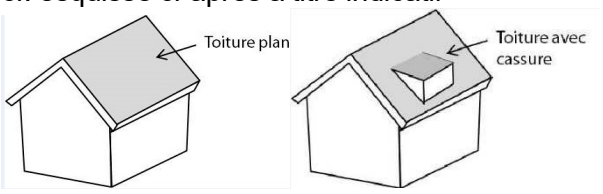
10.4 Cas des volumes dans la zone UFmp :

- Les volumes du bâtiment principal qui correspondent aux espaces de bureau seront orientés vers la voie principale.
- Les petits volumes seront traités avec simplicité. Il conviendra d'éviter les emboitements de petits volumes et les décrochements nombreux.
- Concernant les grands volumes : afin d'éviter un effet massif du bâtiment, il sera recherché un rythme pour le traitement du volume soit avec une structure porteuse apparente, la

couleur, les matériaux, les ouvertures, etc…Il pourra aussi être envisagé le traitement de plusieurs volumes articulés entre eux (décrochement, traitement de façades…).

10.5 Toitures :

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe.
Les pans de toiture devront être plans (sans cassure), seules les tropéziennes sont autorisées : cf. esquisse ci-après à titre indicatif




La pente des toitures sera comprise entre 20 et 40%.
Les toitures à pans seront réalisées en tuiles de ton rouge.
Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

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

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) et les éoliennes devront être intégrés aux bâtiments sur lesquels ils sont implantés.
Ils seront installés de préférence en toiture.
La couverture des bâtiments annexes pourra être réalisée dans d'autres matériaux que celle des bâtiments principaux à condition qu'elle soit réalisée dans la même tonalité de couleur que la toiture du bâtiment principal.

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

10.7 Cas des toitures de la zone UFmp

La ligne de faîtage du bâtiment principal devra respecter les principes indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. document n°3a du PLU).
Les matériaux de toiture choisis devront être en harmonie avec ceux de la zone. Les matériaux brillants sont interdits.

10.6 Cas des toitures des bâtiments agricoles et industriels hors zone UFmp

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

10.7 Façades :

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

10.8 Cas des façades de la zone UFmp :

- Afin d'animer le paysage urbain et lui rendre une échelle humaine, la façade sur rue devra être traitée avec des ouvertures.
- Concernant les petits volumes : les différentes façades seront traitées de façon homogène : mêmes matériaux et mêmes couleurs, les fonctions du bâtiment se distinguant plutôt par le rythme des ouvertures.
- Concernant les grands volumes : un même soin sera apporté aux dessins et à la réalisation des différentes façades quel que soit la destination des corps de bâtiment. Ces façades pourront éventuellement présenter des conceptions différentes, selon les volumes et les fonctions sans compromettre une lecture homogène du bâtiment.
- Les couleurs vives sont à éviter pour le traitement des grandes surfaces. On préfèrera les utiliser de façon parcimonieuse pour souligner l'enseigne ou certains détails d'architecture.
- Les couleurs des façades et des menuiseries devront être conformes au nuancier adapté à la zone et consultable en mairie.

10.9 Clôtures

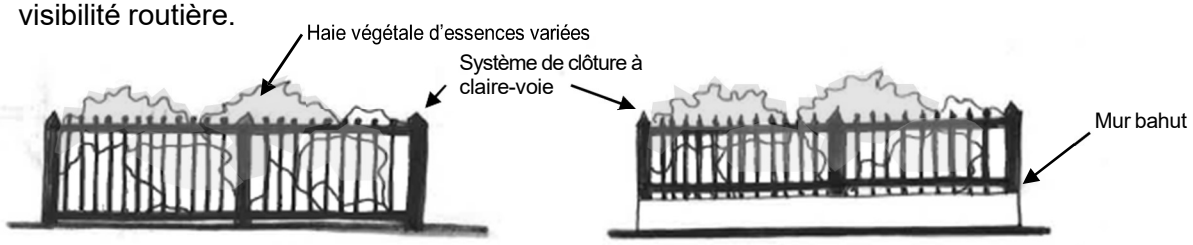
Les clôtures sont facultatives.

10.9.1 En dehors des zones A, Ain, N, Nin, Nr et Nco :

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,6 m sur rue et de 2 m maximum en limites séparatives hors zone UFmp, et de 2 mètres maximum dans la zone UFmp.
Conformément au code civil, elles seront constituées :

- soit par un mur toute hauteur enduit avec le même soin que la façade principale
- soit d'une haie végétale constituée de préférence d'essences locales variées comprenant notamment des arbustes à feuilles caduques
- soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou autre matériau doublé ou non d'une haie végétale (cf. croquis ci-dessous à titre indicatif),
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que la façade principale de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal , en bois ou autre matériau d'une hauteur maximum d'1 mètre hors zone UFmp et d'1,4 mètres dans la zone UFmp, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale (cf. croquis ci-dessous à titre indicatif).

Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.



- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture (cf. illustration de principes possibles ci-dessous)

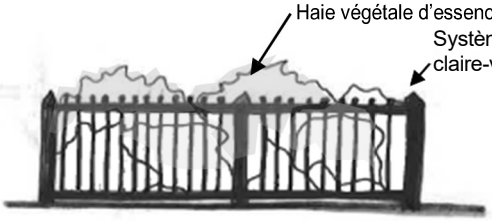
10.9.2 Dans les zones A, Ain, N, Nin, Nr et NCo :

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

Elles seront constituées :

- soit d'une haie végétale constituée de préférence d'essences locales variées comprenant des arbustes à feuilles caduques
- soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou autre matériau doublé ou non d'une haie végétale (cf. croquis ci-dessous à titre indicatif),

Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.




10.10 Antennes :

Les antennes paraboliques seront admises dans les cas suivants :

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

10.11 Enseignes en zone UFmp :

Elles devront être intégrées à la façade ou au volume. Les enseignes dépassant le bâtiment (par exemple en hauteur) seront proscrites. La juxtaposition de trop d'éléments et de matériaux de styles différents est à proscrire.

10.12 Autres éléments techniques :

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

# Dispositions applicables aux zones urbaines

# CHAPITRE II : Dispositions applicables à la zone UB

**Caractère de la zone UB**

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat ancien de la commune (centre de La Ricamarie), dans lesquelles les bâtiments sont construits en ordre continu. Il s'agit des parties les plus denses de la commune.

Elle est affectée aux habitations, commerces, services, équipements et activités non nuisantes nécessaires à la vie urbaine.

L'habitat est le caractère dominant de cette zone, et les bâtiments y sont construits en ordre continu.
Elle comprend 3 sous-secteurs :
- UBin correspondant à la zone d'habitat centrale en zone inondable
- UBa correspondant à la zone d'habitat centrale où une implantation en ordre discontinu peut être autorisée.
- UBain correspondant à la zone d'habitat centrale avec implantation en ordre discontinu en zone inondable

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admis sous conditions :
- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. zonage et règlement du PPRM figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).
- les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc.) ;
- les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients ;

- les constructions admises par le présent règlement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur du centre-ville (cf. p.7 de la pièce n°3a du dossier de PLU)
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs y compris, à condition d'être intégrées dans le paysage.
- en zones UBin et UBain, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique dans l'attente d'un PPRNPI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) approuvé.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :
Se reporter aux dispositions générales p.10 du présent document.

3.2 Voiries :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

4.2 Assainissement :
Se reporter aux dispositions générales p.13 du présent document.

4.3 Eaux pluviales :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

4.4 Autres réseaux :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

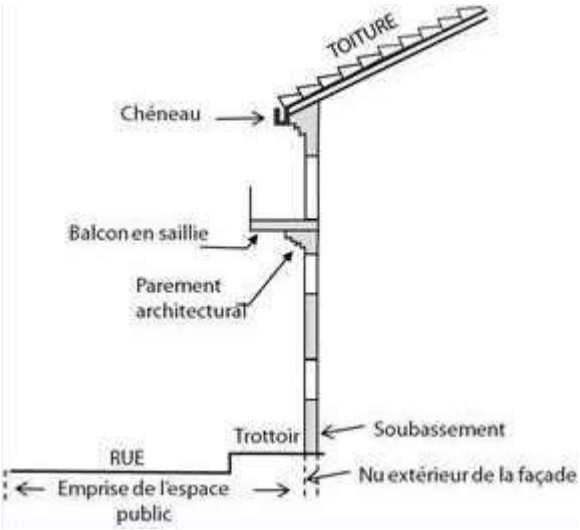
## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 En zone UB, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées comportant déjà des constructions à l'alignement, dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

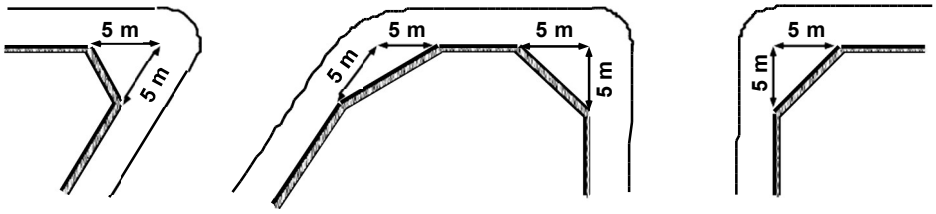
Les saillies sur l'espace public existant, modifié ou à créer sont admises dans les conditions suivantes (cf. esquisse ci-après) :




. surplomb d'une hauteur minimum de 4 m au-dessus d'un trottoir, et 4,5 m au-dessus du niveau de la chaussée dans le cas de rues dépourvues de trottoirs,
. saillies de balcons et bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade extérieur :
0,20 m sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 m,
0,50 m sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 m,
0, 80 m sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 m.
Les annexes inférieures à 20 m² ne sont pas concernées par cet article.

6.2 Dans le secteur UBa, les constructions à vocation exclusive d'habitat peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de 5 m maximum par rapport à l'alignement, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu, et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation, qui par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue. Les autres constructions, devront être implantées en recul de 5 mètres minimum.

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



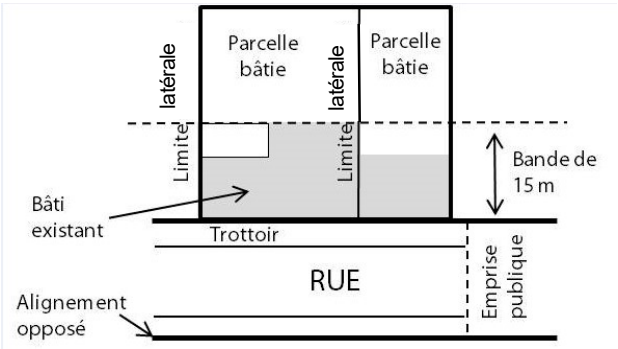
Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

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

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

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

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

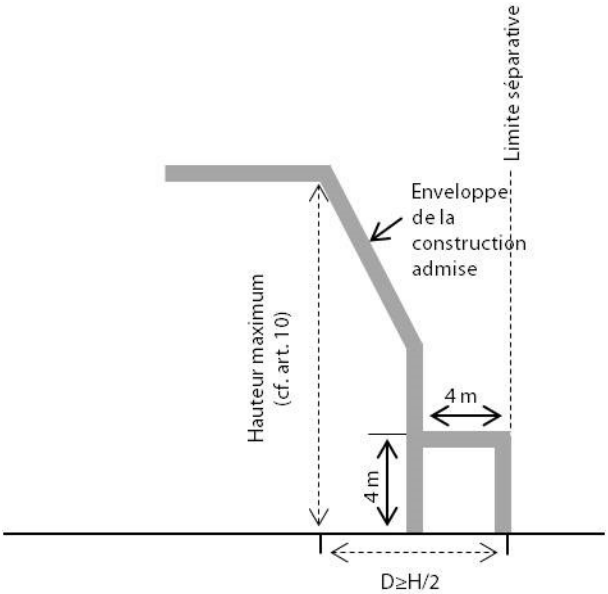



7.2 Au-delà de la profondeur correspondant au bâti édifié en bordure des voies les constructions peuvent s'implanter :

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

ou,

- en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions et jamais inférieure à 4 m (cf. croquis explicatif ci-après).




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

Non règlementé

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

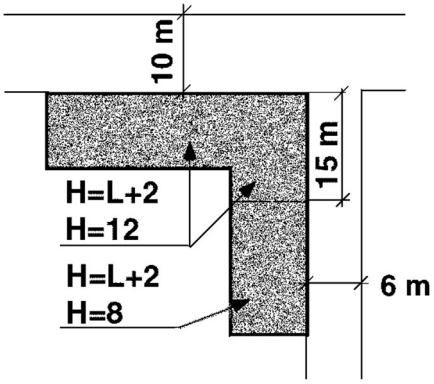
10.1 Définition de la hauteur :

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative par rapport à l'alignement.
Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessus, ne peuvent être construits que des réservoirs, des cages d'ascenseurs et d'escaliers, des lucarnes et des souches de cheminée, dont le volume est limité sauf pour les souches de cheminée, par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 30° (66 %) au-dessus du plan horizontal.

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

10.2 Hauteur maximum:
Dans le secteur UB, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres.
La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

10.3 Hauteur relative :
- La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé augmenté de 2 m (H ≤ L + 2 m).
- Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, 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 15 m.




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

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 15 du présent document.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
- 2 places de stationnement par logement neuf créé.
- 1 place de stationnement en cas de réhabilitation.
Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

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

12.3 Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 $m^2$ de salle de restaurant.

12.4 Pour les établissements d'enseignement :
- pour les établissements du 1er degré : 1 place de stationnement par classe,
- pour les établissements du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe.
Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

12.5 Modalités d'application :
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser préalablement lesdites places.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé la plantation de 2 arbres à haute tige pour 1 arbre à haute tige supprimé.
b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations, notamment en zone UBa.
c) les aires de stationnement doivent être plantées.
d) Il est recommandé l'utilisation d'essences peu allergènes en cas de nouvelles plantations (cf. liste d'essences végétales recommandées figurantes en annexe du règlement.)

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1**. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 à minima).

**15.2** L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades par un choix pertinent de matériaux.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée. Dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisé pour atteindre les performances énergétiques les plus optimales.

## ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**16.1** Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

# CHAPITRE III : Dispositions applicables à la zone UCa

**Caractère de la zone UCa**

La zone UCa correspond aux secteurs d'extension du centre.
Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements, et des activités non nuisantes.

Elle comprend 1 sous-secteur :
- UCain correspondant au secteur d'habitat en zone inondable

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UCa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. zonage et règlement du PPRM figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).

- Les constructions admises par le présent règlement à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral n°02-41 du 15 janvier 2002 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs y compris, à condition d'être intégrées dans le paysage.

- Les constructions admises par le présent règlement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur du centre-ville (cf. p.7 de la pièce n°3a du dossier de PLU).

- En zone UCain, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique dans l'attente d'un PPRNPI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) approuvé.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UCa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :
Se reporter aux dispositions générales p.10 du présent document.

3.2 Voiries :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

### ARTICLE UCa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

4.2 Assainissement :
Se reporter aux dispositions générales p.13 du présent document.

4.3 Eaux pluviales :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

4.4 Autres réseaux :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UCa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

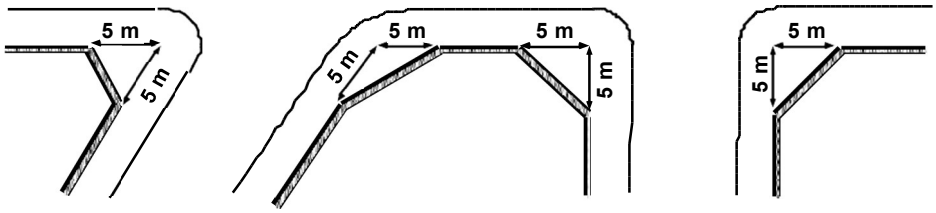
### ARTICLE UCa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions, aménagement et extension de l'existant mis à part, doivent être édifiées en recul de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; sauf indications autres mentionnées sur le plan de zonage (cf. marges de recul du Conseil Général figurant sur le plan de zonage = pièce n°5 du dossier de PLU).

Lorsque le terrain est en pente, ce recul pourra être inférieur à 3 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains équipements publics (transformateur EDF) et pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

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




Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.
Les annexes inférieures à 20 m² ne sont pas concernées par cet article.

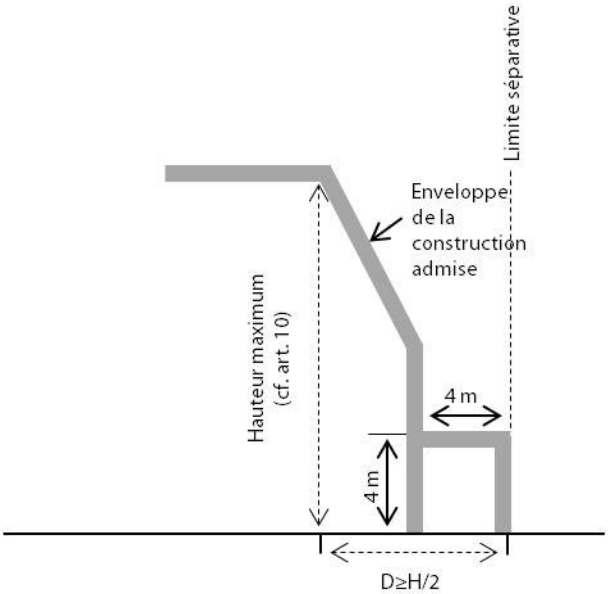
## ARTICLE UCa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

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

soit,

b) en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m (cf. croquis explicatif ci-dessous).




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

Non règlementé.

## ARTICLE UCa 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE UCa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

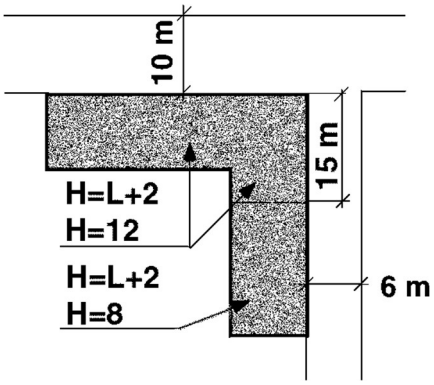
Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative par rapport à l'alignement.
Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessus, ne peuvent être construits que des réservoirs, des cages d'ascenseurs et d'escaliers, des lucarnes et des souches de cheminée, dont le volume est limité sauf pour les souches de cheminée, par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 30° (66 %) au-dessus du plan horizontal.

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

10.2 Hauteur maximum:
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres.
La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

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

10.4 Hauteur relative :
- La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé augmenté de 2 m ($H \leq L + 2$ m).
- Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, 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 15 m.




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

## ARTICLE UCa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p.15 du présent document.

## ARTICLE UCa 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
- 2 places de stationnement par logement.
- Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

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

12.3 Pour les hôtels et restaurants
1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 $m^2$ de salle de restaurant.

12.4 Pour les établissements d'enseignement :
- pour les établissements du 1er degré : 1 place de stationnement par classe.
- pour les établissements du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe.
Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalités d'application :
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser préalablement lesdites places.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé la plantation de 2 arbres à haute tige pour 1 arbre à haute tige supprimé.
b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations. Sur les terrains de plus de 400 m², il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 150 m².
c) les aires de stationnement doivent être plantées.
d) Il est recommandé l'utilisation d'essences peu allergènes en cas de nouvelles plantations (cf. liste d'essences végétales recommandées figurantes en annexe du règlement.)

## ARTICLE UCa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE UCa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1**. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 à minima).

**15.2** L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades par un choix pertinent de matériaux.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée. Dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisé pour atteindre les performances énergétiques les plus optimales.

## ARTICLE UCa 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**16.1** Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

# CHAPITRE IV : Dispositions applicables à la zone UCb

**Caractère de la zone UCb**

La zone UCb est constituée de quartiers d'habitations récents, qui constituent les extensions du bourg ou des faubourgs.
Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements, et des activités non nuisantes.

Elle comprend 1 sous-secteur :
- UCbin correspondant au secteur d'habitat en zone inondable

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UCb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- Toutes constructions et utilisations du sol dans les zones humides à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, figurantes sur les plans de zonages (cf. pièces n°5 du dossier de PLU).
- les nouvelles constructions à usage de commerce ;
- les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les nouvelles constructions à usage industriel ;
- les nouvelles constructions à usage artisanal ;
- les nouvelles constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. zonage et règlement du PPRM figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).
- Les constructions admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral n°02-41 du 15 janvier 2002 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs y compris.
- En zone UCbin, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique dans l'attente d'un PPRNPI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) approuvé.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UCb 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :
Se reporter aux dispositions générales p.10 du présent document.

3.2 Voiries :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

## ARTICLE UCb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

4.2 Assainissement :
Se reporter aux dispositions générales p.13 du présent document.

4.3 Eaux pluviales :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

4.4 Autres réseaux :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UCb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

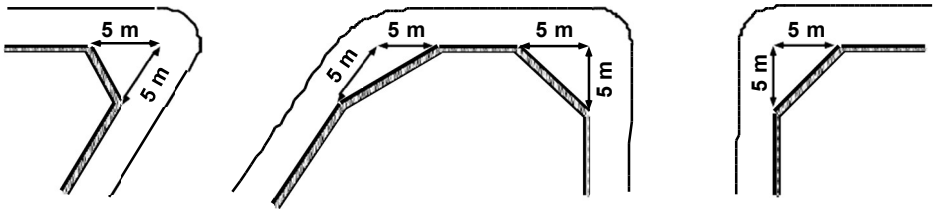
## ARTICLE UCb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions, aménagement et extension de l'existant mis à part, doivent être édifiées en recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; sauf indications autres mentionnées sur le plan de zonage (cf. marges de recul du Conseil Général figurant sur le plan de zonage = pièce n°5 du dossier de PLU).

Lorsque le terrain est en pente, ce recul pourra être inférieur à 3 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains équipements publics (transformateur EDF) et pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.

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




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

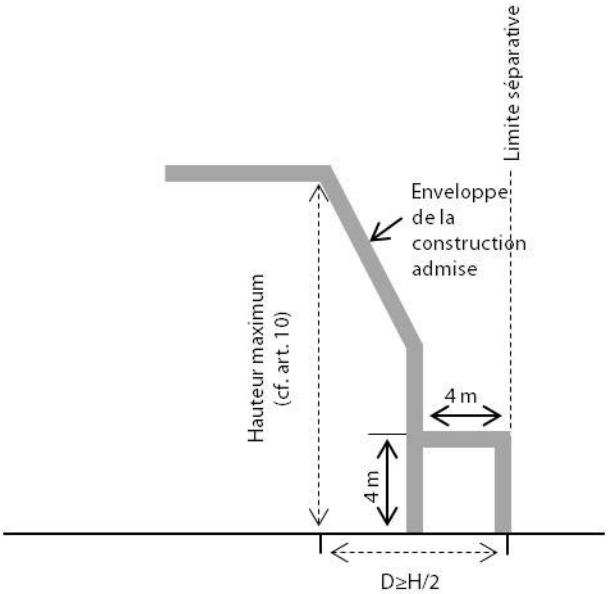
## ARTICLE UCb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

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

soit

b) en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m (cf. croquis explicatif ci-dessous).




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

Non règlementé.

## ARTICLE UCb 9 - EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE UCb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 Hauteur maximum :
Dans la zone UCb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.
La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

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

## ARTICLE UCb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p.15 du présent document.

## ARTICLE UCb 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement neuf créé.

Modalités d'application :
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser préalablement lesdites places.

## ARTICLE UCb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé la plantation de 2 arbres à haute tige pour 1 arbre à haute tige supprimé.
b) Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations. Sur les terrains de plus de 400 m², il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 150 m².
c) Les aires de stationnement doivent être plantées ;
d) Il est recommandé l'utilisation d'essences peu allergènes en cas de nouvelles plantations (cf. liste d'essences végétales recommandées figurantes en annexe du règlement).

## ARTICLE UCb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE UCb 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1**. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 à minima).

**15.2** L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades par un choix pertinent de matériaux.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur

ne sera pas autorisée. Dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisé pour atteindre les performances énergétiques les plus optimales.

## ARTICLE UCb 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**16.1** Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

# CHAPITRE V : Dispositions applicables à la zone UCc

**Caractère de la zone UCc**

Il s'agit d'une zone correspondant aux anciennes cités des H.B.C.M. constituées par des logements individuels implantés sur de petites parcelles.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UCc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. zonage et règlement du PPRM figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).
- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous-secteurs y compris, à condition d'être intégrées dans le paysage.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UCc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :
Se reporter aux dispositions générales p.10 du présent document.

3.2 Voiries :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

## ARTICLE UCc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

4.2 Assainissement :
Se reporter aux dispositions générales p.13 du présent document.

4.3 Eaux pluviales :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

4.4 Autres réseaux :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

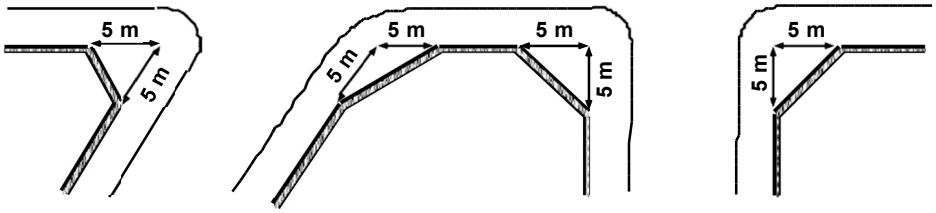
## ARTICLE UCc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions, aménagement et extension de l'existant mis à part, pourront être édifiées en recul de 5 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer

Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains équipements publics (transformateur EDF) et pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie.
Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.




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

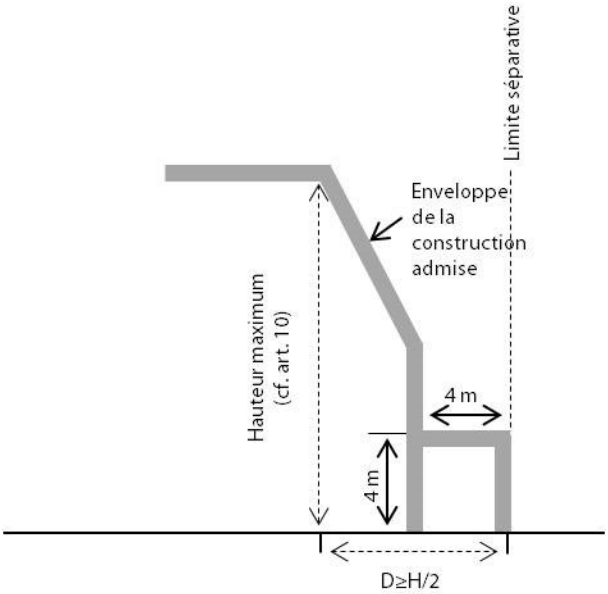
## ARTICLE UCc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

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

soit

b) en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m (cf. croquis explicatif ci-dessous).




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

Non règlementé.

## ARTICLE UCc 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,6.

## ARTICLE UCc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 Hauteur maximum :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.
La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, etc. ne peut dépasser 4 m.

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

## ARTICLE UCc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 15 du présent document.

## ARTICLE UCc 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application :
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser préalablement lesdites places.

## ARTICLE UCc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :
a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé la plantation de 2 arbres à haute tige pour 1 arbre à haute tige supprimé.
b) Les aires de stationnement doivent être plantées,
c) Il est recommandé l'utilisation d'essences peu allergènes en cas de nouvelles plantations (cf. liste d'essences végétales recommandées figurantes en annexe du règlement).

## ARTICLE UCc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE UCc 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1**. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 à minima).

**15.2** L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades par un choix pertinent de matériaux et d'éléments de décor.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée. Dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisé pour atteindre les performances énergétiques les plus optimales.

## ARTICLE UCc 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**16.1** Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

# CHAPITRE VI : Dispositions applicables à la zone UL

**Caractère de la zone UL :**

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

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes nouvelle occupation ou utilisation de sol dans la bande de recul définie de part et d'autre du réseau hydraulique dans les zones humides à protéger figurantes sur les plans de zonages (cf. pièces n°5 du dossier de PLU) ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage industrielles ;
- les constructions à usage d'entrepôt industrielles ou commerciales ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les installations classées ;
- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UL2.

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

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. zonage et règlement du PPRM figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).
- Toute construction d'équipement d'intérêt collectif et de loisir et les bâtiments liés à leur fonctionnement, à condition qu'elle soit intégrée dans le site.
- Toutes les occupations et utilisations du sol admises par le présent règlement, à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur du centre-ville (cf. p.7 de la pièce n°3a du dossier de PLU).
- Les affouillements et les exhaussements à condition d'être nécessaires aux types d'occupation autorisés.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des constructions autorisées.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :
Se reporter aux dispositions générales p.10 du présent document.

3.2 Voiries :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

## ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

4.2 Assainissement :
Se reporter aux dispositions générales p.13 du présent document.

4.3 Eaux pluviales :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

4.4 Autres réseaux :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

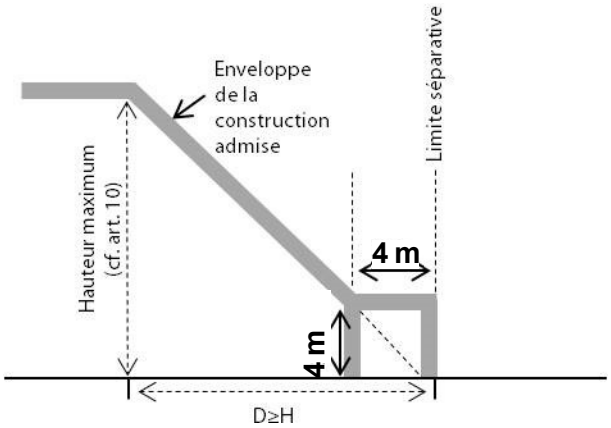
## ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf en cas de contraintes techniques.
Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existants.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 4 m (cf. croquis explicatif ci-dessous).

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
- si la hauteur est inférieure à 4 m sur la limite,
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive et 4 m au-delà.




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

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

Non règlementé.

## ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 Hauteur maximum :
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres.
Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc.) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc.).

## ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p.15 du présent document.

## ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

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

a) les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé la plantation de 2 arbres à haute tige pour 1 arbre à haute tige supprimé.
b) les espaces non bâtis doivent être plantés,
c) des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 $M^2$ de terrain,
d) des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et travaux divers.
e) une surface correspondant à 10% de la surface de l'opération devra être végétalisée.
f) Il est recommandé l'utilisation d'essences peu allergènes en cas de nouvelles plantations (cf. liste d'essences végétales recommandées figurantes en annexe du règlement).

## ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE UL 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1**. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 à minima).

**15.2** L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades par un choix pertinent de matériaux et d'éléments de décor.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée. Dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisé pour atteindre les performances énergétiques les plus optimales.

## ARTICLE UL 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# CHAPITRE VII : Dispositions applicables à la zone UF

**Caractère de la zone**
Il s'agit d'une zone réservée principalement aux établissements à vocation industrielles et artisanales, aux dépôts, aux installations publiques ou privées.

Elle comprend 1 sous-secteur :
- UFin s'agissant de la zone industrielle située en zone inondable

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. zonage et règlement du PPRM figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).
- Les constructions admises par le présent règlement à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral n°02-41 du 15 janvier 2002 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre).
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone.
- L'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve que la surface de planchers ainsi créée ne dépasse pas avec la surface existante 200 $m^2$, et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire. Les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 35 $m^2$ sont exclus de cette possibilité.
- Les constructions annexes liées aux habitations existantes à condition que leur surface ne puisse excéder 35 $m^2$.

- Les installations classées, de même que leurs extensions, à condition qu'elles soient pourvues d'installations éliminant les nuisances causées aux quartiers d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être intégrées dans le paysage.
- Les constructions admises par le présent règlement, à condition qu'elles respectent les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur de la Mine (cf. p.8 de la pièce n°3a du dossier de PLU).
- Les constructions à usage de commerce et service de niveau 2 (cf. définition en annexe du présent règlement), et dans la limite de 25% d'extension de la surface de vente totale de la zone à la date d'approbation du PLU.
- En zone UFin, toute nouvelle construction admise par le présent règlement est à soumettre à l'avis du service hydraulique dans l'attente d'un PPRNPI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) approuvé.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UF 3 - ACCES - VOIRIE

3.1 Accès :
Se reporter aux dispositions générales p.10 du présent document.

3.2 Voiries :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

## ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

4.2 Assainissement :
Se reporter aux dispositions générales p.13 du présent document.

4.3 Eaux pluviales :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

4.4 Autres réseaux :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront s'implanter en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies où ce recul est indiqué aux plans de zonage.

Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

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

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

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

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

## ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 Hauteur maximum :
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 16 mètres.
Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc.) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc.).

## ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p.15 du présent document.

## ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et privées le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 4 emplois avec au minimum une place par activité ;
- l'aménagement de surfaces de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs.

## ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS,

a)- Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues en espaces verts.
b)- Il est recommandé la plantation de 2 arbres à haute tige pour 1 arbre à haute tige supprimé.
c)- Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.
d)- Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 mètres.
e)- Il est recommandé l'utilisation d'essences peu allergènes en cas de nouvelles plantations (cf. liste d'essences végétales recommandées figurantes en annexe du règlement).

## ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE UF 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1**. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 à minima).

## ARTICLE UF 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**16.1** Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

# CHAPITRE VIII : Dispositions applicables à la zone UFmp

**Caractère de la zone**
Il s'agit d'une zone réservée principalement aux établissements à vocation industrielles et artisanales, aux dépôts, aux installations publiques ou privées, correspondant à la zone d'aménagement concertée de Montrambert Pigeot créée le 6 mai 1999 par la communauté d'agglomération de Saint-Etienne Métropole et modifiée le 25 juin 2005.

Elle comprend 7 sous-secteurs :
- UFmpa s'agissant de la zone industrielle de Montrambert Pigeot à vocation d'industrie et d'artisanat sur de grands terrains
- UFmpb s'agissant de la zone industrielle de Montrambert Pigeot à vocation d'industrie et d'artisanat sur des terrains de taille moyenne
- UFmpbin s'agissant de la zone industrielle de Montrambert Pigeot à vocation d'industrie et d'artisanat sur des terrains de taille moyenne en zone inondable
- UFmpc1 s'agissant de la zone industrielle de Montrambert Pigeot à vocation de bureaux et d'artisanat
- UFmpc1in s'agissant de la zone industrielle de Montrambert Pigeot à vocation de bureaux et d'artisanat en zone inondable
- UFmpc2 s'agissant de la zone industrielle de Montrambert Pigeot à vocation de bureaux et d'artisanat mais aussi d'habitat
- UFmpc2in s'agissant de la zone industrielle de Montrambert Pigeot à vocation de bureaux et d'artisanat mais aussi d'habitat en zone inondable.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UFmp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service non mentionnées à l'article UFmp2;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article UFmp2 ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics non mentionnés à l'article UFmp2

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

Dans l'ensemble de la zone UFmp, sont admis sous conditions :
- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. zonage et règlement du PPRM figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).

– Les constructions admises par le présent règlement à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral n°02-41 du 15 janvier 2002 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre).
– Les constructions admises par le présent règlement à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n° 3a du dossier de PLU).
– Les activités de vente au détail à condition qu'elles soient fabriquées par l'entreprise sur place.

Dans les zones UFmpa et UFmpb, sont admis sous conditions :
- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. dossier de zonage et règlement figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).
- les activités de commerce et de services à condition d'être liées aux activités admises par le présent règlement,
- 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.

Dans la zone UFmpc1 sont admis sous conditions :
- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. dossier de zonage et règlement figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).
- les activités de commerce et de services à condition d'être liées aux activités admises par le présent règlement,

Dans la zone UFmpc2 sont admis sous conditions :
- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. dossier de zonage et règlement figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).
- les activités de commerce et de services à condition d'être liées aux constructions admises par le présent règlement,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n° 3a du dossier de PLU).
- les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils s'insèrent dans le paysage, et qu'ils respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n° 3a du dossier de PLU).

Sont admis sous conditions dans la zone UFmpbin :
- les constructions admises par le présent règlement en zone UFmpbin sont à soumettre à l'avis du service hydraulique dans l'attente d'un PPRNPI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) approuvé. Elles devront également respecter le PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. dossier de zonage et règlement figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).

Sont admis sous conditions dans la zone UFmpc1in :
- les constructions admises par le présent règlement en zone UFmpc1 sont à soumettre à l'avis du service hydraulique dans l'attente d'un PPRNPI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) approuvé. Elles devront également respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. dossier de zonage et règlement figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).

Sont admis sous conditions dans la zone UFmpc2in :
- les constructions admises par le présent règlement en zone UFmppc2 sont à soumettre à l'avis du service hydraulique dans l'attente d'un PPRNPI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) approuvé. Elles devront également respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. dossier de zonage et règlement figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UFmp 3 - ACCES - VOIRIE

3.1 Accès :
Se reporter aux dispositions générales p.10 du présent document.

3.2 Voiries :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

## ARTICLE UFmp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

4.2 Assainissement :
Se reporter aux dispositions générales p.13 du présent document.

4.3 Eaux pluviales :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

4.4 Autres réseaux :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UFmp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans les zones UFmpa, UFmpb et UFmpbin, les constructions devront être édifiées :

- en recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie principale (RD 3088), sauf indications autres mentionnées sur le plan de zonage (cf. marges de recul du Conseil Général figurant sur le plan de zonage = pièce n°5 du dossier de PLU).
- en recul de 12 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies publiques.

Dans les zones UFmpc1, UFmpc1in, UFmpc2 et UFmpc2in, les constructions devront être édifiées :
- en recul minimum de 12 mètres par rapport au giratoire du Marais, sauf indications autres mentionnées sur le plan de zonage (cf. marges de recul du Conseil Général figurant sur le plan de zonage = pièce n°5 du dossier de PLU).
- en recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la rue Rémy Moise
- en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement avec les autres voies.

L'espace libre ainsi créé devra être traité soit en stationnement, soit en espace vert, et entretenu afin de marquer la séparation entre l'espace public et l'espace privé.

## ARTICLE UFmp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UFmpa, Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.

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

La distance entre deux constructions de bâtiments d'activités non contiguë ne doit pas être inéfrieure à 4 mètres. Les bâtiments annexes devront être intégrés au bâtiment principal.

## ARTICLE UFmp 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,60.

## ARTICLE UFmp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 Hauteur maximum :
- dans la zone UFmpa, la hauteur absolue ne devra pas dépasser 15 mètres.
- dans les zones UFmpb et UFmpbin, la hauteur absolue ne devra pas dépasser 9 mètres.
- dans les zones UFmpc1, UFmpc1in, UFmpc2 et UFmpc2in, la hauteur absolue ne devra pas dépasser 12 mètres.

## ARTICLE UFmp 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p.15 du présent document.

## ARTICLE UFmp 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et des deux roues, correspondant aux besoins de l'activité, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de bureaux, plus 1 place pour 200 m² d'atelier ou de stockage.

Pour les constructions à usage d'équipement sportifs ou de loisirs, une surface équivalente à 60% de la surface de plancher devra être réalisée pour le stationnement.

## ARTICLE UFmp 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

a)- Les aires de stationnement et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement de véhicules légers et être entretenus.
b) Il est recommandé la plantation de 2 arbres à haute tige pour 1 arbre à haute tige supprimé.
c)- Les aires de stockage ou les dépôts devront être couverts et masqués par un écran végétal.
d)- Les aires de stockage de déchets ne devront pas être visibles des voies principales, elles devront être masquées par un écran végétal et devront être couvertes.
e)- Il est recommandé l'utilisation d'essences peu allergènes en cas de nouvelles plantations (cf. liste d'essences végétales recommandées figurantes en annexe du règlement).

## ARTICLE UmpF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE UFmp 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1**. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 à minima).

## ARTICLE UFmp 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**16.1** Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique et adaptés à son futur raccordement.

# CHAPITRE IX : Dispositions applicables à la zone UFc

**Caractère de la zone**
Il s'agit d'une zone à vocation principale de commerces.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UFc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. zonage et règlement du PPRM figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).
- Les constructions admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral n°02-41 du 15 janvier 2002 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre).
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone. Lorsque la superficie des bâtiments destinés à l'activité sera inférieure à 5 fois la surface de l'habitation, cette dernière devra être incorporée dans l'ensemble de la construction.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être intégrées dans le paysage.
- L'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve que la surface de planchers ainsi créée ne dépasse pas avec la surface existante 200 $m^2$, et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire. Les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 35 $m^2$ sont exclus de cette possibilité.
- Les constructions annexes liées aux habitations existantes à condition que leur surface ne puisse excéder 40 $m^2$.
- Les installations les plus nuisantes sont admises à condition que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UFc 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :
Se reporter aux dispositions générales p.10 du présent document.

3.2 Voiries :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

## ARTICLE UFc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

4.2 Assainissement :
Se reporter aux dispositions générales p.13 du présent document.

4.3 Eaux pluviales :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

4.4 Autres réseaux :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE UFc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront s'implanter en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer, sauf indications autres mentionnées sur le plan de zonage (cf. marges de recul du Conseil Général figurant sur le plan de zonage = pièce n°5 du dossier de PLU).

Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

## ARTICLE UFc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Non règlementé

## ARTICLE UFc 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE UFc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

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

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 16 mètres.
Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc.) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc.).

## ARTICLE UFc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 15 du présent document.

## ARTICLE UFc 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 4 emplois avec au minimum une place par activité ;
- l'aménagement de surfaces de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs.

## ARTICLE UFc 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS,

a)- Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues en espaces verts. Il est recommandé la plantation de 2 arbres à haute tige pour 1 arbre à haute tige supprimé.
b)- Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.
c)- Une surface égale au minimum à 10% de la surface du terrain doit être plantée d'arbres à haute tige.

d)- Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 mètre.
e)- Il est recommandé l'utilisation d'essences peu allergènes en cas de nouvelles plantations (cf. liste d'essences végétales recommandées figurantes en annexe du règlement).

## ARTICLE UFc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE UFc 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1**. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 à minima).

## ARTICLE UFc 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**16.1** Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# Chapitre X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée réservée à une urbanisation future à destination principale d'habitat.
Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que suite à une procédure d'évolution du PLU (modification, révision….)

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admis sous conditions :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans le site.

## EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

### ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé.

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

## ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

## ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

## ARTICLE AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

# CHAPITRE XI : Dispositions applicables à la zone AUa

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.
Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone doit être établie avant toute utilisation de la zone.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- toutes nouvelle occupation ou utilisation de sol dans la bande de recul définie de part et d'autre du réseau hydraulique dans les zones humides à protéger figurantes sur les plans de zonages (cf. pièces n°5 du dossier de PLU) ;
- les constructions à usage de commerce et activités de service ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les hébergements de loisirs.

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

Sont admis sous conditions :
- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. zonage et règlement du PPRM figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).
- les constructions admises par le présent règlement à condition d'être réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement de la totalité de la zone sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires (à la charge de l'opérateur, jusqu'au raccordement avec les voies et réseaux publics).
- les constructions admises par le présent règlement devront respecter les orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, à condition qu'ils soient intégrés dans le site, et qu'ils respectent les orientations d'aménagement et de programmations définis en AUa (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :
Se reporter aux dispositions générales p.10 du présent document.

3.2 Voiries :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

## ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

4.2 Assainissement :
Se reporter aux dispositions générales p.13 du présent document.

4.3 Eaux pluviales :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

4.4 Autres réseaux :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

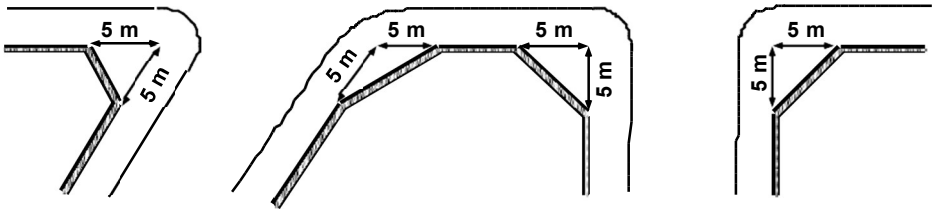
## ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

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

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.



Des implantations différentes pourront être autorisées pour certains équipements publics (transformateur EDF)

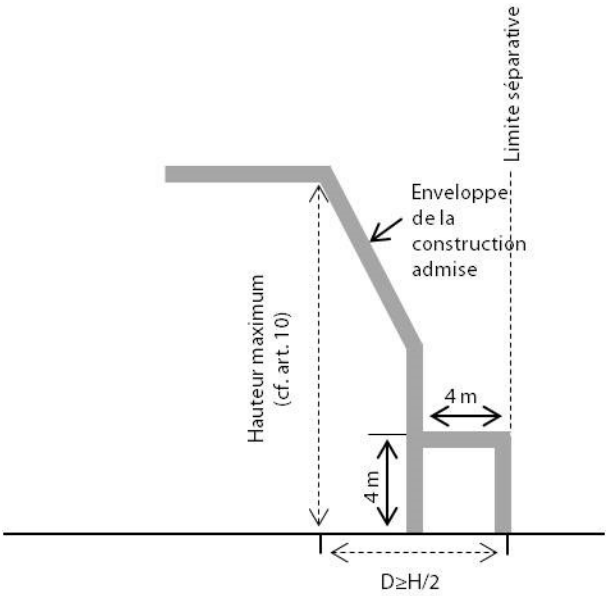
## ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

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

soit

b) en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m (cf. croquis explicatif ci-dessous).




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

Non règlementé.

## ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition de la hauteur :

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

10.2 Hauteur maximum :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.
La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, ... ne peut dépasser 4 mètres.

## ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p. 15 du présent document.

## ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

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

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation (habitat groupé) :
2 places de stationnement par logement neuf créé sur la propriété.

- pour les constructions à usage d'habitation sous forme d'immeubles collectifs :
2 places de stationnement par logement sur la propriété.

## ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé la plantation de 2 arbres à haute tige pour 1 arbre à haute tige supprimé.

b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations. Au-delà de 400 m² de terrain, il sera imposé un arbre pour 150 m² de terrain.

c) les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige, à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement.

d) Il est recommandé l'utilisation d'essences peu allergènes en cas de nouvelles plantations (cf. liste d'essences végétales recommandées figurantes en annexe du règlement).

## ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE AUa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1**. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 à minima).

**15.2** L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades par un choix pertinent de matériaux et d'éléments de décor.

## ARTICLE AUa 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**16.1** Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

# Dispositions applicables aux zones agricoles

# CHAPITRE XII : Dispositions applicables à la zone A

**Caractère de la zone A :**

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.

Elle comprend 1 sous-secteur :
- Ain s'agissant de la zone agricole située en zone inondable.

Elle comprend un secteur identifié en vertu de l'article R 151-34-1 (ancien article R 123-11-b) en raison de la protection contre les nuisances dans lequel des dispositions spéciales sont fixées afin d'assurer l'insertion paysagère des installations de stockage de déchets inertes, correspondant à la zone d'extension de l'ISDI du terril des Eygassons.

Elle comprend un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol soumis à des conditions spéciales en vertu de l'article R 151-34-2 (ancien article R 123-11-c) du code de l'urbanisme, correspondant à la zone d'exploitation du terril du puits Saint-Pierre.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Dans les zones humides à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurantes sur les plans de zonages (cf. pièces n°5 du dossier de PLU), toutes les constructions et utilisations du sol, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions autorisées.
- Dans les zones A et Ain, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 ainsi que l'implantation de centrales solaires sur sols non stériles ou non valorisés n'ayant aucun enjeu agricole, écologique et paysager, et les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Dans le secteur identifiée en raison de la protection contre les nuisances au titre de l'article R 151-34-1 (ancien article R 123-11-b) du Code de l'urbanisme, correspondant à la zone d'extension de l'ISDI du Terril des Eygassons, ainsi que dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol soumis à des conditions spéciales en vertu de l'article R 151-34-2 (ancien article R 123-11-c) du code de l'urbanisme, correspondant à la zone d'exploitation du terril du puits Saint-Pierre, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionné à l'article A2 ainsi que l'implantation de centrales solaires sur sols non stériles ou non valorisés n'ayant aucun enjeu agricole, écologique et paysager, et les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

**Dans la zone A**, sont admis sous conditions :
- les constructions et installations admises par le présent règlement, à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 30 juin 2025 (cf. zonage et règlement du PPRM figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU),
- les bâtiments agricoles et installations, classés ou non, liés et nécessaires à l'activité des

exploitations agricoles ou des groupements agricoles,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole (se reporter aux définitions figurant en annexes du présent règlement), et à condition qu'elles soient situées :
. dans le cas de constructions nouvelles à usage d'habitation, à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation ou de 50 m d'autres habitations déjà existantes,
. dans le cas d'annexes, à moins de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation

La surface du logement devra être inférieure à 130 m² de surface de plancher (hors annexes et hors piscine).
L'emprise au sol des annexes devra être inférieure à un total de 50 m² (hors piscine) et ne comporter qu'un seul niveau,
- les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, tel que camping à la ferme d'une capacité limitée à 6 emplacements maximum.
- les gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, fermes auberges liés et nécessaires à une activité agricole, ne sont autorisés que par la transformation des bâtiments agricoles de caractère existants,
- l'extension limitée des bâtiments existants à vocation d'habitat, non liés et nécessaires à l'activité agricole, dont le clos et le couvert sont assurés, est admise dans la limite de 200 m² de surface de plancher finale après travaux, à condition qu'elles ne soient pas situées dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation agricole en activité. Les bâtiments d'une surface inférieure à 60 m² sont exclus de cette possibilité,
- les annexes aux bâtiments existants à vocation d'habitat, non liés et nécessaires à l'activité agricole, sont admises, à condition d'être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal à vocation d'habitat et de ne pas être situées dans un rayon de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole en activité.

Leur emprise au sol devra être inférieure à un total de 50 m² (hors piscine) et ne comporter qu'un seul niveau,
- le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage (cf. plan de zonage = pièce n° 5 du dossier de PLU) et listés en annexe du PLU (cf. pièce n°11), à condition qu'ils ne soient pas situés dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation en activité, et à condition de ne créer qu'un seul logement par corps de bâtiment repéré.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- les pylônes à la double condition :
. qu'ils s'implantent en-dehors des zones agri-naturelles de fortes valeurs paysagères citées ci-après : Baboin, Combarat, Le Bessy, Croix du Bessy, La Buvette, La Chavanna, Les Ramées, Ondenon Sud, Le font de l'Ecuelle, Chaucombet, Pinatelle, Chaumassière, Chaucombet, La Beaurie,
. qu'ils s'intègrent dans le paysage,
- les équipements d'infrastructures nécessaires à la zone,
- les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés.

**Dans le sous-secteur Ain, sont admises :** toutes les nouvelles constructions mentionnées ci-dessus, à condition qu'elles soient soumises à l'avis du service hydraulique dans l'attente d'un PPRNPI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) approuvé.

**Dans le secteur identifié en vertu de l'article R 151-34-1 (ancien article R 123-11-b) du code de l'urbanisme en raison de la protection contre les nuisances, correspondant à la zone d'extension de l'Installation de Stockage des Déchets Inertes (ISDI) du terril des Eygassons, sont admis :**
- les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve que ces travaux conduisent à la remise en état des terres du secteur au fur et à mesure de l'exploitation de l'extension du terril des Eygassons, et/ou à la réhabilitation de la zone considérée après exploitation permettant un usage agricole et la diversification de la végétation

propice à la biodiversité,

- les installations classées relevant du régime des installations de stockage de déchets inertes à condition de ne pas dépasser la côte NGF 642 mètres et de réaliser les remblais en pente douce de manière à obtenir un modelé formant un vallonnement proche de la morphologie des reliefs naturels,
- les bâtiments agricoles et installations liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou des groupements agricoles.

Les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur devront respecter le PPRM de l'Ondaine approuvé le 30 juin 2025 (cf. dossier de zonage et règlement figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU), elles devront aussi respecter le principe de covisibilité avec le Puits des Combes (inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 2003).

**Dans le secteur identifié en raison de la richesse du sol ou du sous-sol soumis à des conditions spéciales en vertu de l'article R 151-34-2° (ancien article R 123-11-c) du code de l'urbanisme, correspondant à la zone d'exploitation du terril du puits Saint-Pierre, sont admises :** l'exploitation du terril existant jusqu'au terrain naturel ainsi que les installations classées afférentes, sous réserve que ces travaux conduisent à une réhabilitation de la zone considérée après exploitation, et qu'ils respectent les prescriptions du PPRM approuvé le 30 juin 2025 (cf. dossier de zonage et règlement figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :
Se reporter aux dispositions générales p.10 du présent document.

3.2 Voiries :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

4.2 Assainissement :
Se reporter aux dispositions générales p.13 du présent document.

4.3 Eaux pluviales :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

4.4 Autres réseaux :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; sauf indications autres mentionnées sur le plan de zonage (cf. marges de recul du Conseil Général figurant sur le plan de zonage = pièce n°5 du dossier de PLU).

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

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

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

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

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

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

Non règlementé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 Hauteur maximum :
La hauteur des constructions ne peut excéder :
- 9 m pour les bâtiments à usage d'habitation,
- 4 m pour les annexes aux habitations,
- 14 m pour toute autres constructions.

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

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p.15 du présent document.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé la plantation de 2 arbres à haute tige pour 1 arbre à haute tige supprimé.

b) Il est recommandé l'utilisation d'essences peu allergènes en cas de nouvelles plantations (cf. liste d'essences végétales recommandées figurantes en annexe du règlement).

## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1**. Les nouvelles constructions à vocation de logement devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 à minima).

**15.2** L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades par un choix pertinent de matériaux.

## ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

# Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

# CHAPITRE XIII : Dispositions applicables à la zone N

**Caractère de la zone :**

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

Elle comprend 4 sous-secteurs :
- Nin correspondant aux terrains de la zone naturelle situés en zone inondable
- Nmp situé dans la zone d'aménagement concertée de Montrambert-Pigeot, et qui est destiné à des activités de loisir et de détente
- Nmpin situé dans la zone d'aménagement concertée de Montrambert-Pigeot, et qui est destiné à des activités de loisir et de détente en zone inondable
- NCo correspondant aux couloirs d'écoulement des eaux pluviales (talwegs) et au périmètre de la zone NATURA 2000.

Elle comprend un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol soumis à des conditions spéciales en vertu de l'article R123-11-c du code de l'urbanisme, correspondant à la zone d'exploitation du terril des Eygassons pour stockage de déchets inertes.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit :
- Dans les zones humides à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, figurantes sur les plans de zonages (cf. pièces n°5 du dossier de PLU), les constructions et utilisations du sol, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions autorisées.
- Dans la zone NCo, toutes les constructions et utilisations du sol, y compris les pylônes.
- Dans les zones N, Nin, Nmp, Nmpin, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ainsi que l'implantation de centrales solaires sur sols non stériles ou non valorisés n'ayant aucun enjeu agricole, écologique et paysager, et les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol soumis à des conditions spéciales en vertu de l'article R123-11-c du code de l'urbanisme, correspondant à la zone d'exploitation du terril des Eygassons, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 ainsi que l'implantation de centrales solaires sur sols non stériles ou non valorisés n'ayant aucun enjeu agricole, écologique et paysager, et les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

**Dans la zone N**, sont admis :

- les constructions et installations admis par le présent règlement à condition de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. zonage et règlement du PPRM, figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et à leur fonctionnement,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,
- l'extension limitée des bâtiments existants à vocation d'habitat, dont le clos et le couvert sont assurés, est admise dans la limite de 200 m² de surface de plancher finale après travaux, à condition qu'elles ne soient pas situées dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation agricole en activité. Les bâtiments d'une surface inférieure à 60 m² sont exclus de cette possibilité,
- les annexes aux bâtiments existants à vocation d'habitat sont admises à condition d'être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment principal à vocation d'habitat et de ne pas être situées dans un rayon de 100 m autour d'un siège d'exploitation agricole en activité.
Leur emprise au sol devra être inférieure à un total de 50 m² (hors piscine) et ne comporter qu'un seul niveau,
- les pylônes à la double condition :
  . qu'ils s'implantent en-dehors des zones agri-naturelles de fortes valeurs paysagères citées ci-après : Pinatelle sud, Les maures, Baboin,
  . qu'ils s'intègrent dans le paysage.

**Dans le sous-secteur Nin,** sont admis les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus, à condition :

. d'un avis favorable du service hydraulique dans l'attente d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation approuvé, et –

. de respecter les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. dossier de zonage et règlement figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).

**Dans le sous-secteur Nmp**, sont admis :

. les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et à leur fonctionnement,

. les aires de stationnement ouvertes au public,

. les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

à condition :

. qu'elles s'insèrent dans le paysage,

. qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur du centre-ville (cf. p.7 de la pièce n°3a du dossier de PLU),

. qu'elles respectent les prescriptions du PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. dossier de zonage et règlement figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).

**Dans le sous-secteur Nmpin,** sont admis : les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le sous-secteur Nmp ci-dessus, à condition qu'elles soient soumises à l'avis du service hydraulique dans l'attente d'un PPRNPI (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) approuvé. En outre, elles devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur du centre-ville (cf. p.7 de la pièce n°3a du dossier de PLU).

**Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol soumis à des conditions spéciales en vertu de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme, correspondant à la zone d'exploitation du terril des Eygassons, sont admis :**
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages,
- les installations classées relevant du régime des installations de stockage de déchets inertes,
à condition de respecter le PPRM approuvé le 11/07/2018 (cf. dossier de zonage et règlement figurant en annexe de la liste des servitudes d'utilité publique = pièce n°7 du dossier de PLU).

# EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :
Se reporter aux dispositions générales p.10 du présent document.

3.2 Voiries :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :
Se reporter aux dispositions générales p.12 du présent document.

4.2 Assainissement :
Se reporter aux dispositions générales p.13 du présent document.

4.3 Eaux pluviales :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

4.4 Autres réseaux :
Se reporter aux dispositions générales p.14 du présent document.

# CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; sauf indications autres mentionnées sur le plan de zonage (cf. marges de recul du Conseil Général figurant sur le plan de zonage = pièce n°5 du dossier de PLU).

Dans les zones Nmp et Nmpin, les constructions doivent être édifiées en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; sauf indications autres mentionnées sur le plan de zonage (cf. marges de recul du Conseil Général figurant sur le plan de zonage = pièce n°5 du dossier de PLU).

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existants, notamment pour tenir compte du contexte existant.
Les annexes aux habitations inférieures à 20 m² ne sont pas concernées par cet article.

## 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 hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 4 m.

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

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

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

Non règlementé.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2 Hauteur maximum :
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

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

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales p.15 du présent document.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé la plantation de 2 arbres à haute tige pour 1 arbre à haute tige supprimé.
b) Il est recommandé l'utilisation d'essences peu allergènes en cas de nouvelles plantations (cf. liste d'essences végétales recommandées figurantes en annexe du règlement).

## ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU.

## ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**15.1** Les nouvelles constructions à vocation de logement devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 à minima).

**15.2** L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades par un choix pertinent de matériaux.
Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée. Dans ce cas, une isolation des fenêtres, de la toiture et du plancher bas sera préconisé pour atteindre les performances énergétiques les plus optimales.

## ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

# Annexe : définitions

- **Affouillements et exhaussements de sol :**
Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
Les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie des affouillements est supérieure à 1.000 m² ou lorsque la quantité des matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes, sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (voir la définition de carrières).

- **Aires de stationnement :**
Il s'agit de parcs de stationnements publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins dix unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol. Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

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

- **Aménagement :**
Tous travaux, mêmes créateurs de surface de plancher, n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

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

- **Caravanes :**
Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).
Le régime des caravanes est précisé, notamment aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Carrières :**
Sont considérées comme carrières les extractions qui ont pour vocation première la production de matériaux (définis par l'article 4 du Code Minier) en vue de leur utilisation, et ceci par opposition aux dragages et affouillements.
- **Changement de destination :**
Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.
Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.
- **Clôture :**
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace.
- **Coefficient d'emprise au sol (CES) :**
Définition générale (pour application des articles 9 du règlement).
Le Coefficient d'Emprise au Sol est le quotient de la surface construite au sol (projection du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus) par la surface du terrain d'assiette.
- **Commerces de niveau 1 (activités commerciales de proximité) :**
Le niveau 1 correspond au centre-ville des centralités, aux pôles de quartiers de villes, aux centres bourgs et points de vente situés dans les zones rurales.
Il correspond aux magasins de commerces de bouche, d'artisanat et services répondant aux besoins quotidiens des consommateurs ou encore une nécessité de proximité (dépannage, pharmacie…).
Ce niveau 1 correspond à celui de la proximité. Les consommateurs vivent ou exercent leur activité à proximité de ces points de vente et effectuent un déplacement réduit pour s'y rendre. L'attractivité de ces établissements est donc essentiellement locale.
- **Commerces de niveau 2 (activités commerciales d'envergure «de centralité») :**
Le niveau 2 correspond aux points de vente situés dans les centres-villes, rues, places commerciales insérés dans le tissu urbain des centralités.
Ils répondent en grande partie à des besoins réguliers mais non quotidiens, généralement hebdomadaires ou plus occasionnels. C'est le niveau de tous les commerces de centre-ville, des centres commerciaux, des supermarchés des centralités.
- **Destinations : se reporter aux articles R123-9 et suivants du code de l'urbanisme.**

## - Essences végétales recommandées :

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Département de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

### Les Essences locales à privilégier

➲ *Arbres à haut jet :*

- Chêne pédonculé (*Quercus robur)*
- Chêne sessile (Quercus petraea)
- Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
- Hêtre (Fagus sylvatica)
- Merisier (Prunus avium)
- Tilleul (Tilia platyphyllos)

➲ *Arbres bas ou arbres recépés :*

- Charme (Carpinus betulus)
- Châtaigner (Castanea sativa)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Genévrier (Juniperus communis)
- Poirier commun (Pyrus pyraster)
- Alisier blanc (Sorbus aria)

➲ *Arbustes :*

- Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)
- Aubépine (Craetaegus monogyna)
- Camérisier (Lonicera xylosteum)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Genêt des teinturiers (Genista tinctoria)
- Groseillier à maquereau (Ribes uva crispa)
- Houx (Ilex aquifolium)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Pommier sauvage (Malus sylvestris)
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Troène (Ligustrum vulgare)
- Sureau noir (Sambucus nigra)

- **Exploitation agricole :**
L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation (SMI) définie par arrêté préfectoral pour le Département.
Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 5 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la «Dotation jeune Agriculteur». Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, de 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE). *Définition : Charte du foncier agricole de la Loire 2010.*

- **Exploitant agricole :**
L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 5 ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent. *Définition : Charte du foncier agricole de la Loire 2010.*

- **Lien avec l'exploitation agricole :**
Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité. *Définition : Charte du foncier agricole de la Loire 2010.*

- **Habitat léger de loisir :** Constructions qui doivent être démontables ou transformables et qui ne peuvent pas être transformées en habitations permanentes

.

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 : www.epures.com