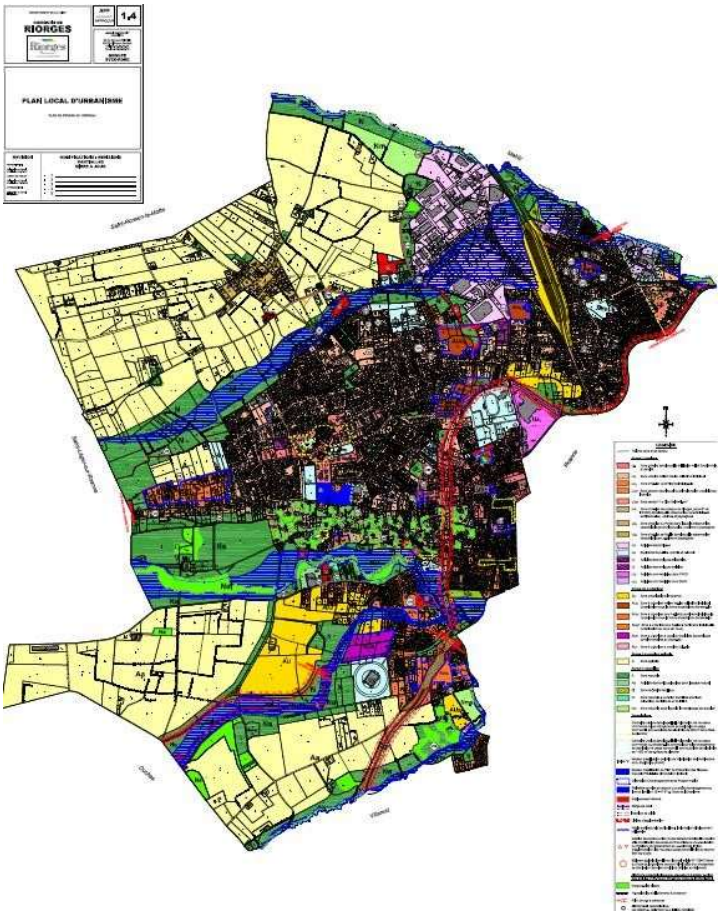
Riorges

LA VILLE NATURE

APPROBATION : 20.10.2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 : dossier pour notification PPA et mise à disposition du public



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 1.2
REGLEMENT

Signification du code couleur pour mettre en évidence les modifications apportées

Exemple	Signification
~~Les abris~~ Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des	Le surlignage bleu indique que la modification apportée est sans incidence réglementaire. Deux cas de figure possibles : - le texte apparaissant barré est supprimé et remplacé par le texte surligné en bleu et non barré ; - le texte apparaissant surligné en bleu est ajouté à titre informatif et sans incidence réglementaire.
Toute clôture composée ou surmontée d'un grillage sera soit doublée d'une haie végétale dont la hauteur maximum est fixée à 2 mètres, soit doublée de lattes occultantes intégrées au grillage. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).	Le texte surligné en jaune signifie qu'il est ajouté dans le cadre de la présente modification et qu'il a une incidence réglementaire.
~~Les exhaussements de sol et les terrasses sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.~~	Le texte apparaissant en rouge et barré signifie qu'il est supprimé dans le cadre de la présente modification et que cette suppression a une incidence réglementaire.

SOMMAIRE

TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub 20
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc 28
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud 35
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue 42
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ul 48
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up 53
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur 58
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut 64
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz 69

TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 76
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc 80
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe 86

TITRE IV / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 94

TITRE V / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE XIV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 101

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent TITRE I qui s'applique simultanément avec le reste du règlement, est composé de deux parties :

- le Sous-Titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire ;
- le Sous-Titre II, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

SOUS-TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **RIORGES**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme

Les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R 111-27, permettant, dans certains cas, soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales ou des contributions financières pour la réalisation des projets envisagés.

Les articles L424-1, L102-13, L424-1, L152-1, L152-4, L152-8, L132-10, L313-2 (alinéa 2), permettant d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

b) Prévalent sur le Plan local d'urbanisme

Les dispositions du schéma directeur de Roanne, approuvé le 08/07/1993, et devenu Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 04/04/2012 et modifié le 10/12/2015.
Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Plan Local d'Urbanisme.
Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
La Loi du 27 septembre 1941 (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.
La Loi du 31 décembre 1976 (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
La Loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.
La Loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
La Loi relative au droit au logement du 31 mai 1990.
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 les articles L111-6, L111-7, L111-8, L111-9, L111-10 du Code de l'Urbanisme.
La Loi du 4 février 1995 d'Orientation pour l'Aménagement du Territoire.
La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999.
La Loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001, modifiée le 1er août 2003, et son décret d'application du 16 janvier 2002.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes

Le Code de la Santé Publique.
Le Code Civil.
Le Code de la construction et de l'Habitation.
Le Code de la Voirie Routière.
Le Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Code rural et forestier.
Le Règlement Sanitaire Départemental.

En particulier, les dispositions de l'article 1° du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

d) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan local d'urbanisme

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement : à 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 autorisé qui s'appliquent durant 10 ans.

A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cesseront de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substitueront automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

ARTICLE DG3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les chapitres I à IX pour les zones urbaines : Ub, Uc, Ud, Ue, Ul, Up, Ur, Ut, Uz ;
- les chapitres X à XII pour les zones à urbaniser : AU, AUc, AUe ;
- les chapitres XIII et XIV pour les zones agricole (A) et naturelle (N).

Le document graphique comporte aussi :

- les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 à L113-4 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments caractéristiques du paysage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- le report des secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI) applicables ;
- certaines marges de recul ou règles architecturales spécifiques ;
- les centralités urbaines dans lesquelles l'implantation de commerces et les changements de destination à usage commercial sont autorisés sous certaines conditions.

ARTICLE DG4 : ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme : " Les règles et servitudes définies par le 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 "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.
b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles éditées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise

en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG5 : RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les occupations et utilisations du sol, d'après le Code de l'Urbanisme (ancien article R 123-9) correspondent notamment aux constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou encore à la fonction d'entrepôt. Sont également concernés tous les équipements collectifs et d'intérêt général, ainsi que les lieux de culte. Peuvent aussi faire l'objet d'un encadrement les démolitions, les modifications et travaux d'extension des constructions existantes, les reconstructions après sinistre, les lotissements, les installations classées, les installations de production d'énergie, les voies et équipements de transport. De même, dès lors que la norme est fondée sur un motif d'urbanisme et est liée à une occupation du sol, le règlement peut encadrer les clôtures, le camping et le stationnement de caravanes, ainsi que les aires réservées aux gens du voyage.

Le règlement est opposable à toute occupation ou utilisation du sol au-delà même des seuls travaux soumis à un régime d'encadrement (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager).

Le permis de construire (article L421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction.

Depuis le 1er Juillet 1994, le volet paysager du permis de construire est obligatoire.

Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades (y compris ravalement), ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration préalable.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Une autorisation préalable est nécessaire notamment pour :
- les installations classées "dangereuses, incommodes et insalubres" ;
- les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les lotissements.

Sont soumis à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :
- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ;
- situé dans le périmètre d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;
- située dans un site inscrit ou classé ;
- identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

Dans les espaces boisés classés :
- les demandes de défrichement sont irrecevables ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L311-2 du Code Forestier.

Dans les secteurs à sensibilité archéologique localisés en pièce annexe, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

Article DG 7 : ACCES ET VOIRIE

Marges de recul applicables dans les limites d'agglomération

Des marges de recul ont été reportées au plan de zonage dans les limites d'agglomération. Elles sont applicables à toute nouvelle construction, y compris construction annexe et piscine, ainsi qu'à l'extension des constructions existantes. Cependant, pour les constructions existantes situées pour tout ou partie dans la marge de recul, leur extension pourra être admise à condition de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation.
Ces marges de recul sont les suivantes :

RD 300 Boulevard Ouest	35 m de part et d'autre de l'axe de la voie
Rue Louis Braille	12,5 m à partir de l'alignement

Marges de recul applicables au-delà des limites d'agglomération

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route. Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. La configuration physique des lieux ou les caractéristiques du projet global d'urbanisme peuvent justifier une adaptation dérogatoire de la valeur des marges de recul.

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
~~9~~	~~RIG~~	~~25 m~~	~~20 m~~
31	RIL	15 m	15 m
~~207~~	~~RGC et RIG~~	~~25 m si dérogation à la loi Barnier~~ ~~75 m si application de la loi Barnier~~	~~20 m si dérogation à la loi Barnier~~ ~~75 m si application de la loi Barnier~~
300	RS (2X2 voies)	50 m	35 m

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

Reculs particuliers

**** Recul des obstacles latéraux***

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

**** Recul des extensions de bâtiments existants***

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

**** Servitudes de visibilité***

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Limitation des accès

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du Code de la voirie routière.
Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.
Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application des articles R111-6 et R111-25 du Code de l'Urbanisme.
Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.
En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.
Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.
L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.
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 quinze mètres recommandé).

Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement ;
- l'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs ;
- dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil Départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

ARTICLE DG 8 : TRANSPORT D'ELECTRICITE

La présence d'ouvrages de transport d'électricité établit une servitude d'utilité publique I4 sur le territoire de la commune. Le recensement fait état de 7 ouvrages haute et très haute tension (HTB) :

- ligne aérosouterraine 63 kV N0 1 Grepilles-Riorges ;
- ligne aérienne 63 kV N0 1 Lentigny-Riorges- Villerest ;

- ligne aérienne 63 kV N0 1 Changy-Riorges ;
- ligne aérienne 63 kV N0 1 Matel-Riorges-Roanne ;
- ligne aérienne 45 kV N0 1 Riorges-Lespinasse- Saint-Germain ;
- ligne aérienne 225 kV N0 1 La Font-Riorges ;
- poste 63/225 kV de Riorges.

Dans les zones impactées par les ouvrages haute et très haute tension, le gestionnaire du réseau (RTE) a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. De plus, les règles de prospects, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnées dans la liste des servitudes.
Dans les zones impactées par un poste de transformation sont autorisés les aménagements futurs, tels que la construction de bâtiments techniques, équipements et mise en conformité des clôtures du poste. L'exploitant du réseau devra être obligatoirement consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme concernant des terrains situés dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des ouvrages cités ci-dessus.

ARTICLE DG 9 : PREVENTION DES RISQUES

La commune est soumise aux risques suivants :
- risque de rupture de barrages (Rouchain-Chartrain, Montouse) ;
- risque inondation :
  - le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations (PPRNI) du Renaison a été approuvé le 4 avril 2008 ;
  - le PPRNI du Bassin de l'Oudan a été approuvé le 15 décembre 2015.
- risque de transports de marchandises dangereuses.

De plus, la commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen), et se situe en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

Il a été reporté au plan de zonage le secteur d'application des Plans de Prévention des Risques Naturels d'Inondation, conformément aux plans de zonage réglementaire du PPRNI du Renaison et du PPRNPi du Bassin de l'Oudan qui valent servitude d'utilité publique.
Dans les zones concernées, les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

ARTICLE DG 10 : DEROGATIONS AUX REGLES D'IMPLANTATION

Art L 152-5
« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :
a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

Art R152-5
« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

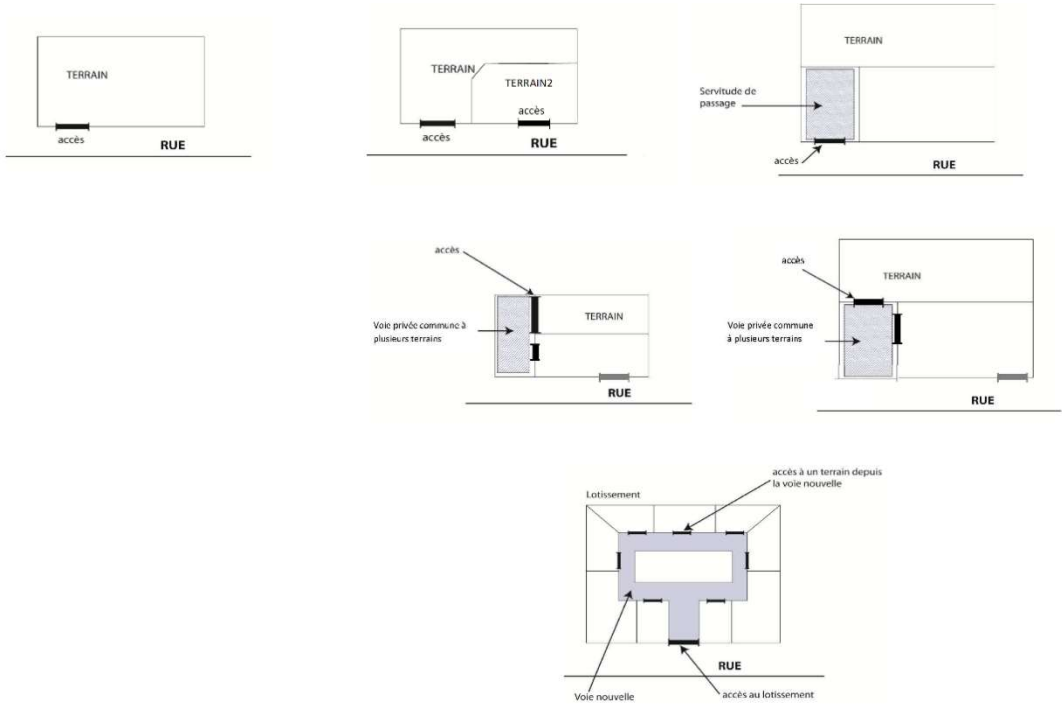
Ces dérogations ne seront pas acceptées pour les façades en limite du domaine public (voirie, espace public, trottoir).

SOUS-TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

ARTICLE DG 11 : DEFINITIONS DE BASE

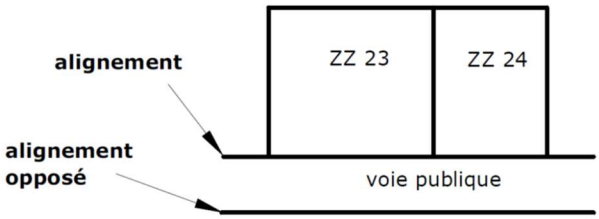
ACCES
L'accès est la partie de la limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



ACROTERE
L'acrotère est le muret situé en bordure de toiture-terrasse permettant le relevé de l'étanchéité, non compris les éléments d'ornementations et garde-corps pleins ou à claire-voie.

AFFOUILLEMENT
Creusement de terrain par extraction de terre. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.

ALIGNEMENT
L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (Art. L111-1 et L112-1 du Code de la Voirie Routière). 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. L'alignement opposé correspond à la limite de la propriété située en vis-à-vis.



AMENAGEMENT
Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination.

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

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

AUVENT
Petit toit en saillie, servant à couvrir une fenêtre ou une porte de la pluie ou du vent. L'auvent peut être aussi bien en toile (une banne) ou dans un matériau plus dur (ex : en verre il s'agit d'une marquise).

BATIMENT
Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARPORT
Appelé également abri d'auto, il s'agit d'un abri couvert, situé à côté d'une maison et ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer une ou des voitures pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique.

CHANGEMENT DE DESTINATION
Constitue un changement de destination la modification d'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux.

CHAUSSEE
Partie d'une voie où les voitures circulent.

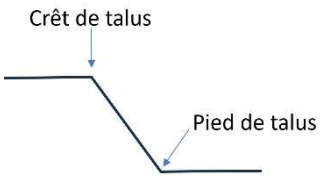
CLOTURE
Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture sachant qu'un tel ouvrage n'a pas à être obligatoirement implanté en limite de propriété pour constituer une clôture. Ainsi, une clôture qui n'est pas sur limite de propriété reste une clôture et en tant que telle doit respecter les dispositions réglementaires particulières applicables aux clôtures.

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

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

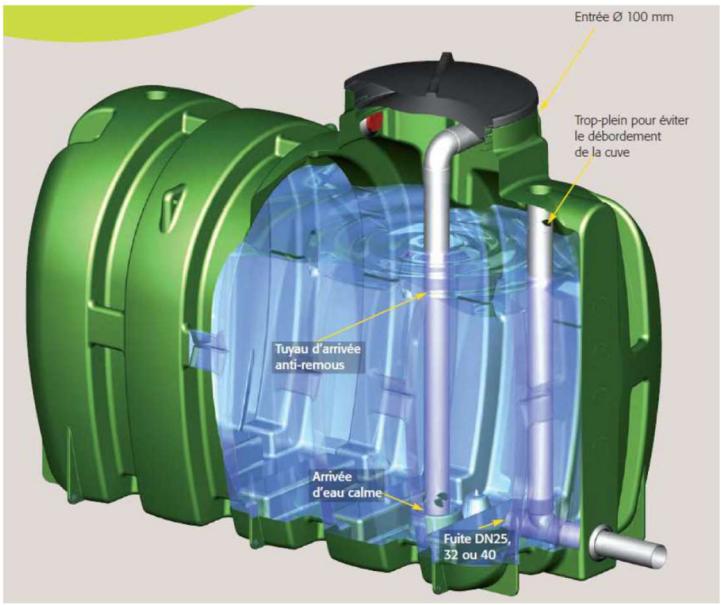
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C. O. S.)
Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m2 de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par m² de sol.

CRET OU PIED DE TALUS
Partie plate au sommet ou à la base d'une partie de sol en pente.



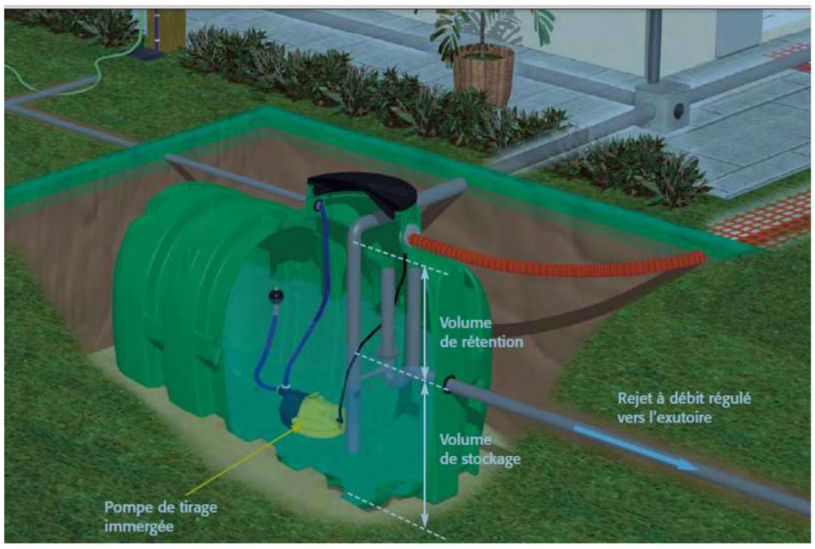
CUVE DE RETENTION DES EAUX PLUVIALES
Cuve enterrée qui permet de recueillir et de retenir l'eau de pluie en vue de la renvoyer avec un débit maîtrisé dans un puits d'infiltration, dans les réseaux ou dans le milieu naturel.

<u>Cuve de Rétention</u>



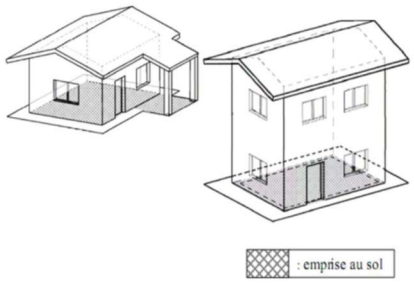
CUVE DE RETENTION ET DE STOCKAGE DES EAUX PLUVIALES
Cuve enterrée qui permet à la fois de recueillir et de retenir l'eau de pluie en vue de la renvoyer avec un débit maîtrisé (dans un puits d'infiltration, dans le milieu naturel, ou dans les réseaux) et de la récupérer pour un usage domestique.

<u>Cuve de stokage et rétention</u>



DEBLAIS
Décombres enlevées ou matériaux extraits en déblayant.

EMPRISE AU SOL
Selon l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière.



EXHAUSSEMENT
Action d'augmenter la hauteur de quelque chose.

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

EXPLOITATION AGRICOLE
D'après l'article L 311.1 du code rural et de la pêche : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

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

FAITAGE
Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

HAUTEUR
La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :
- d'une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée, définie à l'article 10 de chaque zone ;
- d'une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines, définie aux articles 6 et/ou 7 de certaines zones.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m. maximum dans le sens de la pente.
Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

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

LOTISSEMENT
Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.
Le lot à bâtir est classé en zone urbaine ou à urbaniser au PLU, il est réglementairement constructible. Il peut être vendu avec le terrain attenant classé en zone agricole ou naturelle et non constructible. Dans ce cas de figure, l'instruction des autorisations d'urbanisme (notamment l'application des règles d'emprise) est considérée uniquement sur la partie de la propriété classée en zone urbaine ou à urbaniser correspondant à la limite du lot à bâtir.

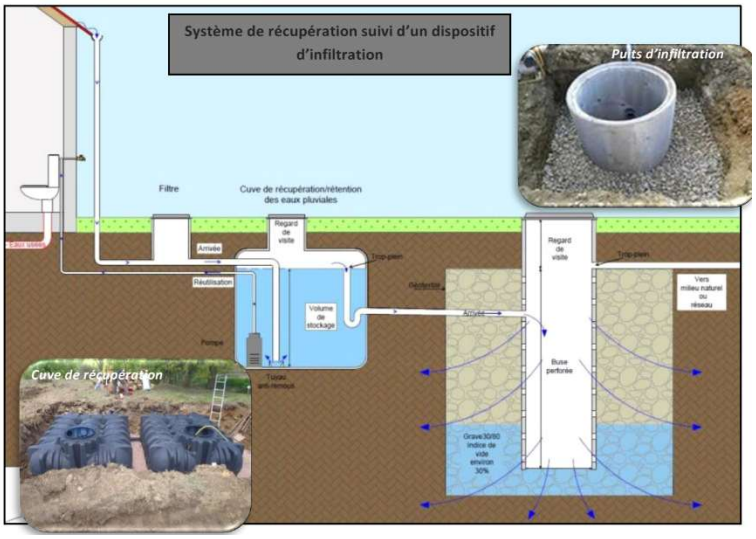
MUR DE SOUTENEMENT
Mur dont la fonction est de retenir un remblai ou un déblai de terre. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, tout partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai en limite de propriété, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.

NIVEAU
Volume compris entre deux planchers successifs.

PERGOLA
Petite construction de jardin qui sert de support à des plantes grimpantes.

PERGOLA BIOCLIMATIQUE
La pergola bioclimatique est une pergola dépourvue de plantes grimpantes et comportant en remplacement des lames orientables au regard du soleil ou de la pluie.

PUITS D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
Un puits d'infiltration est un puits souterrain constitué d'anneaux individuels en béton ou de conteneurs préfabriqués en plastique, de sorte à créer une structure fermée permettant de de capter les eaux en vue de les laisser s'infiltrer progressivement dans le sol. En fonction de la conception du puits, l'eau s'infiltre soit uniquement par le fond ouvert, soit par les parois latérales perforées. Le puits a besoin d'un certain volume pour que de grandes quantités d'eau puissent d'abord s'accumuler et ensuite s'écouler progressivement.



LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire dépend ou fait partie intégrante d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir soit d'une annexe, soit d'une extension. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie d'un gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante… De plus, conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auquel ils se rattachent.

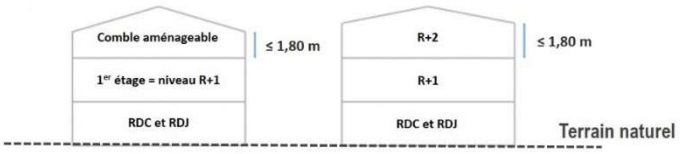
R+1

Une maison en R+1 est une maison constituée de deux niveaux (pour rappel un niveau est un volume compris entre deux planchers successifs) : rez-de chaussée et 1er étage. Si cette maison comporte une toiture à pans, le niveau au-dessus du 1er étage est surmonté de combles qui peuvent être aménagées ou non.

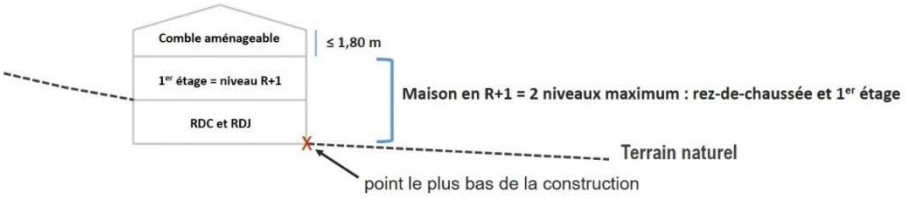
Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher d'un bâtiment (ou plancher haut). Il est plus courant d'utiliser ce terme au pluriel. Les combles sont dits perdus ou visitables si la hauteur ou l'encombrement des charpentes ne permettent pas d'envisager un aménagement mais qu'ils restent accessibles par une trappe pour les visites techniques et ils sont dits aménageables si l'on peut y établir des locaux habitables.

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment à condition que la hauteur du comble au droit de la façade ne dépasse pas 1,80 m (hauteur à mesurer en considérant en point bas le niveau de plancher et en point haut la jonction extérieure du mur de la façade et de la toiture). Si cette hauteur est supérieure à 1,80 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de la construction.

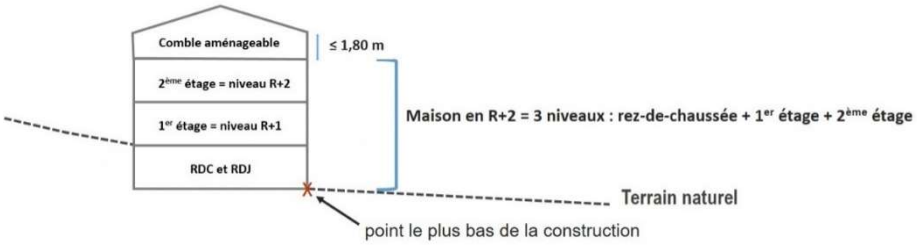
Une maison de plain pied ne comporte qu'un seul niveau pour faciliter l'accès à l'ensemble des pièces.



Le rez-de-chaussée est la partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant.
Le rez-de-jardin est la partie d'un bâtiment qui se trouve de plain-pied avec un jardin.



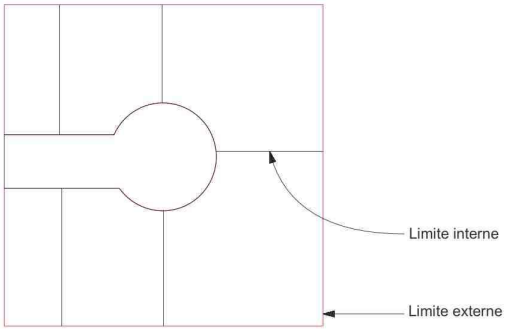
Quand le terrain naturel est en pente, le nombre de niveaux est calculé à partir du point le plus bas de la construction.
Le 1er étage peut dans ce cas avoir un accès à l'extérieur, à un jardin par exemple ou à la chaussée.
Il reste cependant le niveau R+1 de la construction.



REMBLAI
Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

RESERVOIR D'EAU DE PLUIE
Un réservoir d'eau de pluie est un contenant installé en surface ou enterré permettant de collecter et de stocker les eaux pluviales en vue de les utiliser pour un usage domestique.

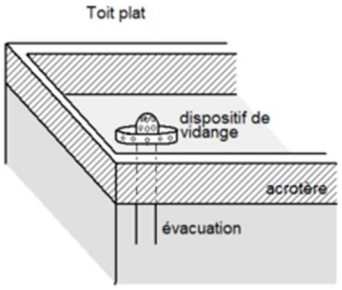
RETRAIT AUX LIMITES SEPARATIVES (CAS DES OPERATIONS D'ENSEMBLE)
Les opérations d'ensemble regroupent toutes les opérations ayant pour effet de porter à 2 au moins le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté, association foncière urbaine.
Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».
Aussi, en l'absence de précision au règlement, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique uniquement sur les limites externes de l'opération.



SURFACE DE PLANCHER
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN EXISTANT AVANT TRAVAUX OU EGALEMENT TERRAIN NATUREL
Relief d'un terrain tel qu'il est à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications de niveau intervenues avant le dépôt de la demande, lesquelles ne doivent pas avoir de lien avec les travaux envisagés. En outre, ces aménagements ne doivent pas avoir été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

TOITURE DOTEE D'UN SYSTEME DE RETENTION STOCKAGE DES EAUX DE PLUIE
Toiture conçue et équipée pour stocker temporairement les eaux pluviales et les restituer à un exutoire à débit limité et/ou pour en intercepter une partie. Les structures de ce type font parties des solutions alternatives en assainissement pluvial permettant de limiter la saturation des réseaux collecteurs d'eaux pluviales et les dysfonctionnements associés (inondation par ruissellement des eaux de pluie).



UNITE FONCIERE
La notion d'unité foncière, ou tènement, a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, commune Chambéry c/ Balmat, n°264667). Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble d'un seul tenant dont la continuité foncière n'est pas interrompue.

VERANDA
Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une façade. Une véranda sert de pièce supplémentaire. Ses parois sont majoritairement vitrées et elle est utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
La voie publique s'entend comme la voie ouverte à la circulation publique. Les voies ouvertes à la circulation publique recouvrent toutes les voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, y compris les futures voies des lotissements, quel que soit leur statut ou leur fonction : circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.
Les emprises publiques correspondent à tous les types d'espaces ouverts à la circulation publique (voies de chemin de fer, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics) …

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ub

Uc

Ud

Ue

Ul

Up

Ur

Ut

Uz

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub est une zone urbaine correspondant aux parties denses de la commune. Elle englobe des formations urbaines de plusieurs époques qui présentent des caractéristiques morphologiques et architecturales différentes :

- secteur des Canaux où se mêlent un habitat traditionnel de faubourg à l'alignement, des collectifs des années 80, de l'habitat pavillonnaire en diffus ou sous forme de lotissements, des activités. Ce secteur inclut la ZAC du Triangle des Canaux en cours de réalisation ;
- l'ancienne ZAC de Riorges Centre réalisée essentiellement sous forme de collectifs en retrait de l'alignement ;
- la ZAC du Pontet 2010 en cours de réalisation.

Elle comprend aussi des petites unités foncières publiques où la collectivité souhaite favoriser la densification.

Elle présente une mixité fonctionnelle qu'il s'agit de préserver en permettant l'accueil et le développement des habitations et activités compatibles avec la fonction résidentielle, équipements publics, collectifs et d'intérêt général, ainsi que les installations classées existantes et celles qui sont nécessaires à la vie urbaine.

Conformément aux prescriptions du SCOT Roannais, des centralités urbaines ont été définies au plan de zonage sur les quartiers de Riorges Centre, des Canaux et du Pontet pour autoriser, sous certaines conditions, l'implantation de nouveaux commerces et les changements de destination à usage commercial dans des secteurs déjà pourvus afin d'en renforcer l'attractivité.

Certains secteurs de la zone Ub font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui édicte des prescriptions visant à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Ub 2.
5- Les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial situés en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage.
6- Dans le secteur repéré au plan de zonage en tant que périmètre de mise en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L151-41 5°) du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU d'une surface de plancher supérieure à 10 m². Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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

Sont autorisés sous conditions :
- toutes constructions à usage d'activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial sous réserve d'être localisés dans les centralités urbaines définies au plan de zonage et dans la limite des surfaces de plancher indiquées au plan de zonage ;
- l'extension limitée des commerces existants en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage :
  - pour les commerces de plus de 333 m² de surface de plancher : l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCOT (le 10 décembre 2015) ;
  - pour les commerces de moins de 333 m² de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m² de surface de plancher ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- les programmes de 10 logements et plus à condition de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas de division parcellaire, l'accès et la voie de desserte interne doivent présenter une largeur minimale de 3 m pour un lot à bâtir. Si le tènement objet de la division parcellaire est déjà bâti, l'utilisation de l'accès existant doit être privilégiée pour desservir également le futur lot à bâtir, sauf impossibilité technique dûment justifiée. A partir de deux lots à bâtir, l'accès et la voie de desserte interne ou ouverte à la circulation du public doivent présenter une largeur minimale de 4 m.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
L'évacuation des eaux usées non domestiques 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.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[1] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[2] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de

---

[1] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*
[2] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

5.- Gestion des déchets
Toutes les constructions nouvelles ou changements de destination de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs destinés à la collecte des ordures ménagères et au tri sélectif correspondant au besoin des constructions.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'indications graphiques au plan de zonage ou de dispositions dans une OAP

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions graphiques reportées au plan de zonage obligeant soit l'implantation à l'alignement, soit le respect d'une marge de recul ou les dispositions pouvant figurer à une OAP. Dans le cas d'une marge de recul reportée au plan de zonage, se reporter aux dispositions de l'article DG7.

Dans le cas d'absence d'indication graphique au plan de zonage ou d'absence de disposition dans une OAP

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

~~Sauf indication contraire reportée au plan pour la rue Joanny Augé (implantation à l'alignement obligatoire), pour le Boulevard Ouest (marge de recul) ou figurant à une OAP,~~ une implantation autre peut toutefois être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contiguës, ainsi que dans le cas d'une opération d'ensemble pour des raisons de cohérence de la composition urbaine et paysagère (pour les limites internes de l'opération).

~~Lorsque le plan de zonage prévoit une marge de recul (Boulevard Ouest), les extensions et les aménagements des bâtiments existants situés pour tout ou partie dans la zone de recul pourront être acceptés à condition de ne pas réduire la marge de recul existante par rapport au boulevard et de ne pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation.~~

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres de l'alignement, ~~à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage ou figurant à une OAP~~. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Dans tous les cas

Les éléments de construction (débords de toiture, bow-windows, balcons) faisant saillie sont autorisés :

- au-dessus d'un espace vert ou d'un espace privatif ;
- sur le domaine public à la condition d'être réalisés à une hauteur minimale de 5 mètres depuis le niveau du sol et de ne pas dépasser 0,80 mètre en saillie et à la condition qu'il existe un trottoir d'une largeur supérieure à 1,40 mètre.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, les bâtiments peuvent s'implanter, sauf indication contraire figurant à une OAP :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ;
- soit sur une limite, la distante aux autres limites devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en retrait, à condition de respecter par rapport aux limites séparatives une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 17 mètres, les bâtiments doivent s'implanter, sauf indication contraire figurant à une OAP :

- soit sur les limites séparatives, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 3,5 mètres, sauf si le bâtiment à construire jouxte un bâtiment existant édifié sur limite, et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant de plus de 2 mètres. La longueur de toute construction sur limite ne pourra pas excéder 10 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux demandes de permis de construire portant sur plusieurs logements (immeubles collectifs, opérations d'ensemble, permis groupés, etc…) et aux batteries de garage ;
- soit en retrait, à condition de respecter par rapport aux limites séparatives une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'un bâtiment existant ne répond pas aux règles énoncées ci-dessus, des modifications de ce bâtiment pourront être autorisées (extension surélévation) dans la mesure où ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause la perception de l'environnement immédiat ou à causer une gêne pour les riverains.
A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

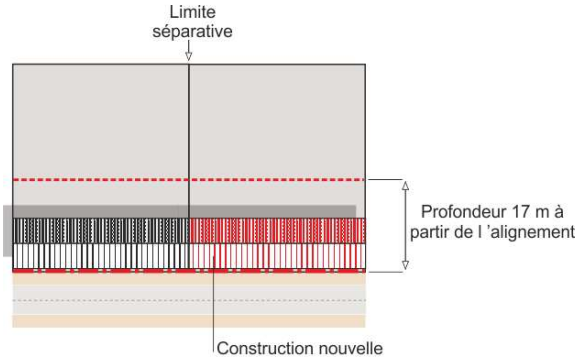
Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans les cas suivants :

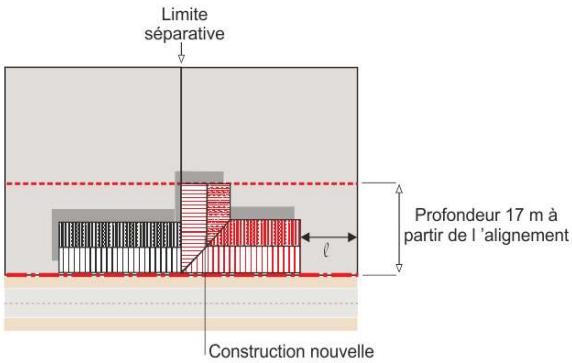
- implantation d'une construction dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle générale, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère ;
- aménagement de terrasses de plain-pied ou faiblement surélevées (jusqu'à 0,40 cm de hauteur max) selon une implantation libre, sous réserve de veiller à limiter les vis-à-vis en cas d'implantation sur limite séparative ou à proximité ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m².

Sur une profondeur de 17 m à partir de l 'alignement

Implantation en ordre continu, d'une limite latérale à l 'autre

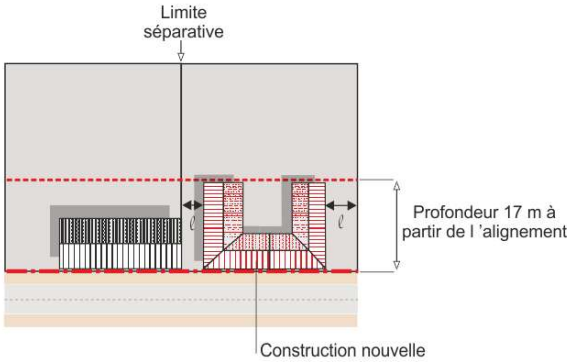


Implantation sur limite



H : hauteur de la construction nouvelle
ℓ: distance de la construction nouvelle par rapport aux limites séparatives : $\ell \geq \frac{H}{2} \geq 3\,m$

Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives

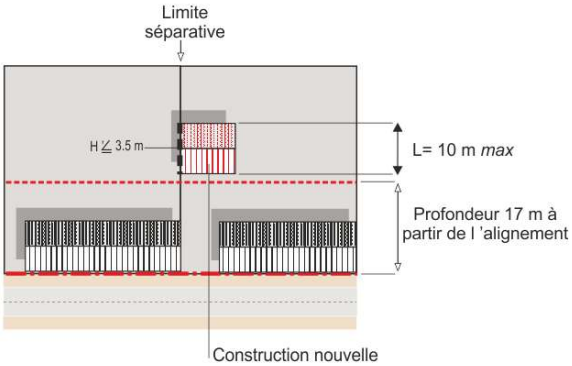


H : hauteur de la construction nouvelle
ℓ: distance de la construction nouvelle par rapport aux limites séparatives : $\ell \geq \frac{H}{2} \geq 3\,m$

Au-delà d 'une profondeur de 17 m à partir de l 'alignement

Implantation sur limite, sans mitoyenneté

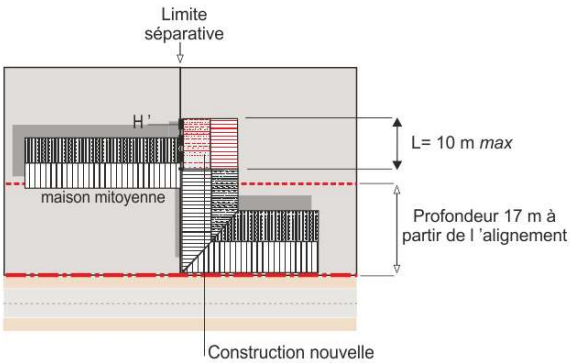
exemple : construction d 'une annexe



H ' : hauteur de la construction nouvelle sur limite
L : longueur sur limite maximale de la construction nouvelle

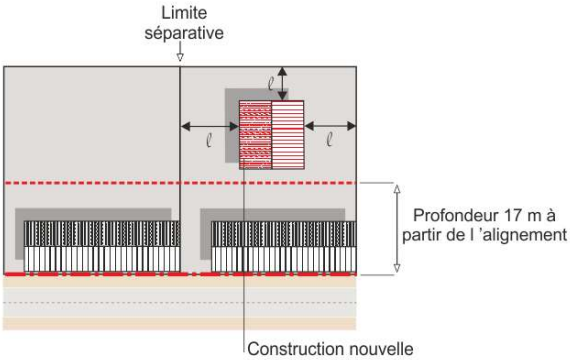
Implantation sur limite, avec mitoyenneté

exemple : extension de maison



H ' : hauteur de la construction nouvelle sur limite
L : longueur sur limite maximale de la construction nouvelle
H ' = H maison mitoyenne + 2 m max

Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives



H : hauteur de la construction nouvelle
ℓ: distance de la construction par rapport aux limites séparatives : $\ell \geq \frac{H}{2} \geq 3\,m$

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

L'implantation des constructions veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 16 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette (ces) construction(s).

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.
Il est exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
- pour les collectifs : 1,5 place de stationnement par logement ou 1 place de stationnement par logements locatifs sociaux, réparties en aire extérieure banalisée ou en aire intérieure tels que garage, stationnement souterrain ou couvert. Dans le cadre exclusif de la ZAC du Triangle des Canaux, en raison d'impératifs techniques, le nombre moyen de place de stationnement par logements locatifs sociaux exigé pourra être compris entre 0 et 1 place. Les batteries de garage donnant sur la voie publique ne sont pas autorisées ;
- pour les autres constructions, une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, des personnels et des visiteurs.

Pour les opérations comprenant au moins 5 logements, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 5 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 6 et 10 ; 6 pour 10 à 15 logements...). Pour les opérations comprenant moins de 5 logements, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs 1 place de stationnement.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un local collectif dédié au stationnement vélo sera prévu au rez-de-chaussée pour toute construction nouvelle à usage collectif. Il est exigé 1 place de stationnement par logement.
Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés ou être traités avec des matériaux perméables. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé, lotissement, ZAC), des espaces communs devront être aménagés proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager sera communiqué.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ub 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ub 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc est constituée de quartiers d'habitation récents qui correspondent aux extensions de Riorges. Ouverte à une mixité de types et de fonctions, elle reste à vocation d'habitat dominante. L'objectif du règlement est de rendre possible la mixité fonctionnelle et de permettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville.
Elle comprend :

- **un sous-secteur Uc_1** qui correspond à une zone urbaine mêlant habitat collectif et individuel.

- **un sous-secteur Uc_2**, qui correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat individuel. Un sous-secteur Uc_2*, dans lequel toute nouvelle implantation d'activité est interdite, est identifiée le long de la rue du Marclet. Un sous-secteur Uc_2e, dont la forme urbaine particulière mérite d'être conservée est identifié sur le groupe d'habitations « Le Clos saint Alban ».

Conformément aux prescriptions du SCOT Roannais, des centralités urbaines ont été définies au plan de zonage sur les quartiers de Riorges Centre et des Canaux pour autoriser, sous certaines conditions, l'implantation de nouveaux commerces et les changements de destination à usage commercial dans des secteurs déjà pourvus afin d'en renforcer l'attractivité.
Certains secteurs de la zone Uc font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui édicte des prescriptions visant à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.
Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).
Il a été reporté au plan de zonage le secteur d'application des PPRNI. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.
La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Uc 2.
5- Les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial situés en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage.
6- De plus :
- dans le sous-secteur Uc_2*, toute construction à usage d'activité - artisanat, bureau, industrie, hôtellerie, entrepôt – (y compris les changements de destination à usage d'activité) est interdite, à l'exception de celles visées à l'article Uc 2 ;
- dans le sous-secteur Uc_2e, constitué par le groupe d'habitations « Le Clos Saint Alban » sont interdites :

- les extensions des constructions existantes ;
- toute construction annexe (sauf abri-bois type selon modèle en annexe 5 et abri de jardin inférieur à 10 m²) ;
- les modifications de façade (sauf transformation d'une fenêtre à l'arrière en porte-fenêtre) ;
- les modifications de toiture (sauf fenêtre type "vélux" et panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) ;
- les clôtures (sauf schéma type selon modèle en annexe 5) ;
- les pergolas et les murets.

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

Sont autorisés sous conditions :

→ **dans toute la zone Uc :**

- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- les programmes de 10 logements et plus à condition de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

→ **de plus, dans les zones Uc_1, Uc_2 et le sous-secteur Uc_2e :**

- toutes constructions à usage d'activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial sous réserve d'être localisés dans les centralités urbaines définies au plan de zonage et dans la limite des surfaces de plancher indiquées au plan de zonage ;
- l'extension limitée des commerces existants en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage :
  - pour les commerces de plus de 333 m² de surface de plancher : l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCOT (le 10 décembre 2015) ;
  - pour les commerces de moins de 333 m² de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m² de surface de plancher ;

→ **de plus, dans le sous-secteur Uc_2* :**

- la rénovation des constructions à usage d'activités, sous réserve d'être existantes à la date d'approbation de la révision du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas de division parcellaire, l'accès et la voie de desserte interne doivent présenter une largeur minimale de 3 m pour un lot à bâtir. Si le tènement objet de la division parcellaire est déjà bâti, l'utilisation de l'accès existant doit être privilégiée pour desservir également le futur lot à bâtir, sauf impossibilité technique dûment justifiée. A partir de deux lots à bâtir, l'accès et la voie de desserte interne ou ouverte à la circulation du public doivent présenter une largeur minimale de 4 m.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions

réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
L'évacuation des eaux usées non domestiques 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.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[3] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[4] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

---

[3] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*
[4] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

5.- Gestion des déchets
Toutes les constructions nouvelles ou changements de destination de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs destinés à la collecte des ordures ménagères et au tri sélectif correspondant au besoin des constructions.

ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'indications graphiques au plan de zonage ou de dispositions dans une OAP

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions graphiques reportées au plan de zonage obligeant le respect d'une marge de recul, ou les dispositions pouvant figurer à une OAP. Dans le cas d'une marge de recul reportée au plan de zonage, se reporter aux dispositions de l'article DG7.

~~L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage ou figurant à une OAP.~~

Dans le cas d'absence d'indication graphique au plan de zonage ou d'absence de disposition dans une OAP

~~A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage (Boulevard Ouest), ou figurant à une OAP,~~ les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres. Toutefois, des implantations à l'alignement des voies pourront être autorisées pour tenir compte du bâti existant.
Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont également interdites à moins de 3 mètres de l'alignement, ~~à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage ou figurant à une OAP.~~ La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

~~Lorsque le plan de zonage prévoit une marge de recul (Boulevard Ouest), les extensions et les aménagements des bâtiments existants situés pour tout ou partie dans la zone de recul pourront être acceptés à condition de ne pas réduire la marge de recul existante par rapport au boulevard et de ne pas porter atteinte à la visibilité et à la sécurité de la circulation.~~
Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement dans la mesure où elles s'inscrivent dans un plan de composition urbaine et paysagère garantissant la cohérence d'ensemble.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions peuvent s'implanter, sauf indication contraire figurant à une OAP :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite. Dans le sous-secteur Uc_2e, la longueur sur limite ne pourra pas excéder 4 mètres lorsqu'il s'agit de la construction d'un bâtiment annexe non attenant ;
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin ;
  - s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande (la limite à prendre en compte dans ce cas-là étant la limite entre deux constructions jumelées ou en bande) ;
  - s'il s'agit d'une opération d'ensemble, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, dans la mesure où les constructions respectent les dispositions d'un plan de composition urbaine et paysagère garantissant la cohérence d'ensemble et les qualités d'usage des constructions voisines.

Des implantations autres que celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être admises lorsque la parcelle considérée présente une largeur de façade inférieure à 15 mètres, dans la mesure où le projet d'implantation ne constitue aucune gêne pour les constructions existantes sur les parcelles contiguës. A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans les cas suivants :
- implantation d'une construction dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle générale, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère ;
- aménagement de terrasses de plain-pied ou faiblement surélevées (jusqu'à 0,40 cm de hauteur max) selon une implantation libre, sous réserve de veiller à limiter les vis-à-vis en cas d'implantation sur limite séparative ou à proximité ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m².

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

L'implantation des constructions veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR

Dans le sous-secteur Uc_1
La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet

du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 12 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s), exception faite des unités foncières de plus de 5 000 m² sur lesquelles une hauteur de 16 mètres pourra être autorisée pour la (les) construction(s) principales. Toutefois les bâtiments à construire ne devront pas dépasser 12 mètres dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite séparative d'une propriété riveraine à moins qu'un bâtiment de la même hauteur soit déjà réalisé sur ladite parcelle.

Dans le sous-secteur Uc_2
La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s), exception faite des unités foncières de plus de 5 000 m² sur lesquelles une hauteur de 12 mètres pourra être autorisée pour la (les) construction(s) principales.

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement.

Disposition particulière à la zone Uc_2e : pour les clôtures se reporter à l'annexe 5.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.
Il est exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
- pour les collectifs : 1,5 place de stationnement par logement ou 1 place de stationnement par logements locatifs sociaux, réparties en aire extérieure banalisée ou en aire intérieure tels que garage, stationnement souterrain ou couvert. Les batteries de garage donnant sur la voie publique ne sont pas autorisées ;
- pour les autres constructions, une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, des personnels et des visiteurs.

Pour les opérations comprenant au moins 5 logements, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 5 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 6 et 10 ; 6 pour 10 à 15 logements...). Pour les opérations comprenant moins de 5 logements, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs 1 place de stationnement.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un local collectif dédié au stationnement vélo sera prévu au rez-de-chaussée pour toute construction nouvelle à usage collectif. Il est exigé 1 place de stationnement par logement.
Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés ou être traités avec des matériaux perméables. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé, lotissement, ZAC), des espaces communs devront être aménagés proportionnellement au nombre de

logements. De plus, un plan paysager sera communiqué.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Uc 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone Ud est constituée de quartiers d'habitation présentant une unité morphologique dont il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères, tout en rendant possible une mixité fonctionnelle.

Elle comprend :

- **un sous-secteur Ud_1a** qui correspond à la zone d'habitat des coteaux de Riorges, identifié à l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine par la zone S1 et dont l'intérêt paysager mérite d'être préservé. L'indice « a » précise que ce sous-secteur est dans le périmètre de l'AVAP ;

- **un sous-secteur Ud_2** qui correspond à une zone d'habitat du Pontet très représentative du développement des quartiers ouvriers pendant la période s'étalant de l'entre-deux guerres jusqu'à la fin des années 1960 ;

- **un sous-secteur Ud_3** qui correspond à la zone d'habitat de Nobile qui possède des caractéristiques morphologiques et paysagères particulières que la commune entend préserver (caractère aéré du bâti, implantation en retrait de l'alignement, forte densité végétale…).

Conformément aux prescriptions du SCOT Roannais, des centralités urbaines ont été définies au plan de zonage sur les quartiers du Bourg et du Prieuré pour autoriser, sous certaines conditions, l'implantation de nouveaux commerces et les changements de destination à usage commercial dans des secteurs déjà pourvus afin d'en renforcer l'attractivité.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Ud 2.
5- Les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial situés en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage.

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

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions à usage d'activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial sous réserve d'être localisés dans les centralités urbaines définies au plan de zonage et dans la limite

des surfaces de plancher indiquées au plan de zonage ;

- l'extension limitée des commerces existants en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage :
  - pour les commerces de plus de 333 m² de surface de plancher : l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCOT (le 10 décembre 2015) ;
  - pour les commerces de moins de 333 m² de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m² de surface de plancher ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- les programmes de 10 logements et plus à condition de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ud 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas de division parcellaire, l'accès et la voie de desserte interne doivent présenter une largeur minimale de 3 m pour un lot à bâtir. Si le tènement objet de la division parcellaire est déjà bâti, l'utilisation de l'accès existant doit être privilégiée pour desservir également le futur lot à bâtir, sauf impossibilité technique dûment justifiée. A partir de deux lots à bâtir, l'accès et la voie de desserte interne ou ouverte à la circulation du public doivent présenter une largeur minimale de 4 m.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

ARTICLE Ud 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
L'évacuation des eaux usées non domestiques 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.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[5] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[6] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

5.- Gestion des déchets :
Toutes les constructions nouvelles ou changements de destination de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs destinés à la collecte des ordures ménagères et au tri sélectif correspondant au besoin des constructions.

---

[5] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*
[6] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

ARTICLE Ud 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'indications graphiques au plan de zonage

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions graphiques reportées au plan de zonage obligeant le respect d'une marge de recul (se reporter aux dispositions de l'article DG7).

~~L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage (Boulevard Ouest et rue Louis Braille).~~

Dans le cas d'absence d'indication graphique au plan de zonage

En Ud_1a
~~A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage (Boulevard Ouest),~~ les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.
Cette règle peut être modifiée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës. Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat.
~~Lorsque le plan de zonage prévoit une marge de recul (Boulevard Ouest), les extensions et les aménagements des bâtiments existants situés pour tout ou partie dans la zone de recul pourront être acceptés à condition de ne pas réduire la marge de recul existante par rapport au boulevard.~~

En Ud_2
Dans le cadre d'une construction édifiée sur une parcelle non bâtie, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies identique à celle respectée par les constructions contiguës.
Dans le cadre d'une reconstruction, les constructions devront respecter l'alignement du bâtiment précédent.
Dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant, la façade de l'extension devra être réalisée en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport au nu des façades existantes (le bâtiment principal faisant l'objet de l'extension et le bâtiment situé sur la parcelle contigüe à l'extension).

En Ud_3
~~A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage~~, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
Cette règle peut être modifiée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës. Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat.

En Ud_1a, Ud_2 et Ud_3
Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres de l'alignement~~, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage~~. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

En Ud_1a, Ud_2 et Ud_3 les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite ;
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

En Ud_2 les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite ;
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment principal faisant l'objet de l'extension. En cas d'extension avec toiture-terrasse, la hauteur sera limitée à celle du mur gouttereau du bâtiment principal faisant l'objet de l'extension.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans les cas suivants :

- implantation d'une construction dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle générale, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère ;
- aménagement de terrasses de plain-pied ou faiblement surélevées (jusqu'à 0,40 cm de hauteur max) selon une implantation libre, sous réserve de veiller à limiter les vis-à-vis en cas d'implantation sur limite séparative ou à proximité ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m².

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

L'implantation des constructions veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL

En Ud_1a et Ud_3
L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain. Toutefois cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée (limitée à 25 % de la surface de plancher initiale) de bâtiments dont le terrain d'assiette n'aurait pas la taille requise pour répondre à la règle sous réserve qu'ils soient existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder :

- en Ud_1a: 12 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à

cette (ces) construction(s) ;
- en Ud_2 et Ud_3 : 9 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette (ces) construction(s).

De plus, en Ud_2 toute surélévation des constructions existantes est interdite et toute extension réalisée avec une toiture-terrasse ne pourra pas dépasser la hauteur du mur gouttereau.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR

Ud_1a : se reporter au règlement de l'AVAP.

Ud_2 et Ud_3 : se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement.

Disposition supplémentaire applicable en Ud_2 : toute modification de façade sur rue est interdite, toute extension sur façade est interdite en conséquence.

ARTICLE Ud 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.
Il est exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
- pour les collectifs : 1,5 place de stationnement par logement ou 1 place de stationnement par logements locatifs sociaux, réparties en aire extérieure banalisée ou en aire intérieure tels que garage, stationnement souterrain ou couvert. Les batteries de garage donnant sur la voie publique ne sont pas autorisées ;
- pour les autres constructions, une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, des personnels et des visiteurs.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un local collectif dédié au stationnement vélo sera prévu au rez-de-chaussée pour toute construction nouvelle à usage collectif. Il est exigé 1 place de stationnement par logement.
Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

ARTICLE Ud 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés ou être traités avec des matériaux perméables. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé, lotissement, ZAC), des espaces communs devront être aménagés proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager sera communiqué.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et L171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

De plus, en zone Ud_1a et Ud_3
Les surfaces végétalisées auront une emprise d'au moins 70 % de la surface parcellaire. ~~Toutefois cette disposition ne s'applique pas à l'extension mesurée (limitée à 25 % de la surface de plancher initiale) de bâtiments dont le terrain d'assiette n'aurait pas la taille requise pour répondre à la règle sous réserve qu'ils soient existants à la date d'approbation du PLU.~~

Dans le cas de tènements bâtis ne respectant pas la règle, la réalisation d'extensions ou d'annexes pourra être admise uniquement dans les conditions suivantes :

- pour l'extension de constructions principales : une ou plusieurs extensions seront admises dans la limite d'une emprise au sol nouvelle totale qui ne pourra excéder 25 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU ;
- pour les constructions annexes : que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation de la modification simplifiée n°6 du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m² par unité foncière.

De même, si les superficies des espaces libres existants limitent ou bloquent la réalisation d'extensions ou d'annexes, il pourra être admis une surface d'espaces verts de pleine terre inférieure à la règle générale pour la réalisation d'extensions ou d'annexes dans les mêmes conditions que celles définies ci-avant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Ud 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ud 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Il s'agit d'un espace urbain occupé en général par des bâtiments à caractère d'activités économiques (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerce) construits en ordre discontinu. La zone Ue couvre la zone d'activités économiques de La Villette qui a vocation à accueillir des constructions destinées aux activités industrielles, artisanales, entrepôt, bureaux. Si des activités commerciales sont déjà présentes dans la zone Ue, il s'agit néanmoins de mieux encadrer l'implantation de nouveaux commerces selon certaines conditions (si l'activité commerciale est liée à une activité de production), la zone Ue n'ayant pas vocation à accueillir des activités commerciales de détail destinées au grand public, conformément aux orientations du SCOT Roannais. Elle comporte, toujours en compatibilité avec le SCOT Roannais, un sous-secteur Ue* qui vise à permettre l'aménagement d'une petite polarité de services pouvant bénéficier aux salariés des entreprises présentes dans la ZAE. De plus, la volonté de la collectivité, en cohérence avec les dispositions du SCOT Roannais, est de promouvoir un aménagement qualitatif sur le plan environnemental et paysager sur l'ensemble de la zone d'activités économiques.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

Il a été reporté au plan de zonage le secteur d'application des PPRNI. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.
La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
Un secteur de la zone Ue localisé rue Pierre Semard est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui vise à assurer une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
2- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, et les résidences mobiles.
3- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
4- Les parcs ou terrains de sports ou de loisirs.
5- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article Ue 2.
6- Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article Ue 2.
7- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Ue 2.
8- Les constructions à usage de commerce, à l'exception de celles visées à l'article Ue 2.
9- Les changements de destination à usage commercial.
10- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Ue et le sous-secteur Ue*, sont autorisés sous conditions :
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la

direction des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions à usage de commerce à condition d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder une surface de plancher de 400 m² ;
- l'extension limitée des commerces existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCOT (le 10 décembre 2015) ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

De plus dans le sous-secteur Ue*, sont autorisés sous conditions :
- les constructions à usage de commerce à condition de correspondre à une activité de service avec accueil d'une clientèle.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
L'évacuation des eaux usées non domestiques 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.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[7] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[8] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures ou de tout autre dispositif biologique sera obligatoire.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

---

[7] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*

[8] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

5 – Collecte des ordures ménagères
Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères.

6 – Elimination des déchets industriels
Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les lots pourront faire l'objet d'une division parcellaire sous réserve de ne pas créer des délaissés de terrains non aménageables.

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage, ou figurant à l'OAP.
A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage ou figurant à l'OAP, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
Des implantations autres pourront être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contigües.
Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières à l'intérieur des portes d'agglomération et exception faite de la route départementale n°300 (2x2 voies).

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu par exemple) et lorsque le bâtiment est accessible facilement sur les autres faces.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans le cas suivant :

- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur la limite ;
- lorsque les constructions projetées jouxtent une parcelle comportant ou destinée à l'habitation, elles devront respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative concernée ;
- implantation non réglementée pour les ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m².

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter les directives architecturales énoncées en annexe au présent règlement.

Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

Les clôtures sur domaine public et sur limites séparatives doivent être réalisées exclusivement en grillage galvanisé doublé éventuellement d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres).

Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).
L'emploi de canisses est interdit.
L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.
La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille

18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m²).

Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives en cas d'implantation du bâti en retrait.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et manœuvre, ou les aires de stationnement, devront être aménagées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre. Leur emprise représentera a minima 20 % de la surface parcellaire.

Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est une zone urbaine à vocation cultuelle.

Il a été reporté au plan de zonage le secteur d'application des PPRNI. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.
La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, artisanat, bureaux, entrepôt, hébergement hôtelier, commerce, habitation (à l'exception de celles visées à l'article UI 2).
2- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article UI 2.

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

Sont autorisés sous conditions :
- toutes constructions, installations ou aménagements sous réserve d'être destinés à un équipement à vocation cultuelle ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction de l'équipement édifié dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés à l'équipement auquel ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une

longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de prétraitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012) et de se référer :

. lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés.

. lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.

Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 7 mars 2012, qui prévoit que les caractéristiques techniques et le dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).
Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[9] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[10] ;

[9] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*
[10] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

5.- Gestion des déchets
Toutes les constructions nouvelles devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs destinés à la collecte des ordures ménagères et au tri sélectif correspondant au besoin des constructions.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières à l'intérieur des portes d'agglomération et exception faite de la route départementale n°300 (2x2 voies).

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans les cas suivants :

- implantation d'une construction dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle générale, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- implantation non réglementée pour les ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 15 mètres.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Le stationnement des vélos doit être assuré en dehors des voies publiques. Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo en rapport avec l'activité et la fréquentation.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives.

Les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet de plantations d'ombrage efficientes à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m²) et seront traitées avec un revêtement perméable (à l'exception des aires PMR).

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Toutes les surfaces non utilisées par les constructions ou les voiries de desserte ou les aires de stationnement devront être aménagées en espaces verts exclusivement accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre.
Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande

de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Il s'agit d'une zone équipée dévolue à la réalisation d'équipements publics, sportifs, culturels et de loisirs.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre de l'AVAP.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, artisanat, bureaux, entrepôt, hébergement hôtelier, commerce, habitation (à l'exception de celles visées à l'article Up 2).
2- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Up 2.

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

Sont autorisés sous conditions :
- toutes constructions, installations ou aménagements sous réserve d'être destinés à des équipements publics, sportifs, culturels et de loisirs, ainsi que terrains de jeux, de sport et de loisirs, et l'aménagement d'aires de stationnement ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, activités et services autorisés dans la zone, sous réserve d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux activités correspondantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Up 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
L'évacuation des eaux usées non domestiques 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.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[11] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[12] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau

[11] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*
[12] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE Up 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Up 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'indications graphiques au plan de zonage

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions graphiques reportées au plan de zonage obligeant le respect d'une marge de recul (se reporter aux dispositions de l'article DG7).

~~L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.~~

Dans le cas d'absence d'indication graphique au plan de zonage

~~A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage,~~ les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières à l'intérieur des portes d'agglomération et exception faite de la route départementale n°300 (2x2 voies).

ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
    - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite ;
    - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans les cas suivants :
- implantation d'une construction dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle générale, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec

l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- implantation non réglementée pour les ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.

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

Non réglementé.

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 16 mètres.

ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement.

Disposition spécifique concernant les clôtures : les clôtures en zone Up pourront être composées de grillages rigides d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et L171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Up 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Up 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ur

Il s'agit d'un espace urbain destiné à accueillir des activités artisanales.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ur 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article Ur 2.
2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, bureaux, entrepôt (à l'exception de celles visées à l'article Ur 2), hébergement hôtelier, commerce (à l'exception de celles visées à l'article Ur 2).
3- Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article Ur 2.
4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
5- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
6- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Ur 2.
7- Les changements de destination à usage commercial.

ARTICLE Ur 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être lié à une activité artisanale ;
- les constructions à usage de commerce à condition d'être liées à une activité de production artisanale et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder une surface de plancher de 400 m² ;
- les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ur 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

ARTICLE Ur 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
L'évacuation des eaux usées non domestiques 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.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[13] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de

[13] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*

réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[14] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures ou de tout autre dispositif biologique sera obligatoire.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

5 – Collecte des ordures ménagères
Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères.

6 – Elimination des déchets industriels
Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

ARTICLE Ur 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les lots pourront faire l'objet d'une division parcellaire sous réserve de ne pas créer des délaissés de terrains non aménageables.

ARTICLE Ur 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.
A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une

[14] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Des implantations autres pourront être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contigües.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières à l'intérieur des portes d'agglomération et exception faite de la route départementale n°300 (2x2 voies).

ARTICLE Ur 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu par exemple) et lorsque le bâtiment est accessible facilement sur les autres faces.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans le cas suivant :

- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur la limite ;
- lorsque les constructions projetées jouxtent une parcelle comportant ou destinée à l'habitation, elles devront respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative concernée ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- implantation non réglementée pour les ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.

ARTICLE Ur 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE Ur 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ur 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 12 mètres.

ARTICLE Ur 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter les directives architecturales énoncées en annexe au présent règlement.
Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes

matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

Les clôtures sur domaine public et sur limites séparatives doivent être réalisées exclusivement en grillage galvanisé doublé éventuellement d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres).

Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).
L'emploi de canisses est interdit.
L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.
La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

ARTICLE Ur 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

ARTICLE Ur 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m²).

Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et manœuvre, ou les aires de stationnement, devront être aménagées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre. Leur emprise représentera a minima 20 % de la surface parcellaire.

Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ur 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ur 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ur 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

Il s'agit d'un espace urbain destiné à accueillir des constructions à usage de bureaux.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ut 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, hébergement hôtelier, commerce, habitation, artisanat, entrepôt.
2- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
4- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
5- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Ut 2.

ARTICLE Ut 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ut 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

ARTICLE Ut 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
L'évacuation des eaux usées non domestiques 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.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[15] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[16] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

---

[15] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*
[16] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

5 – Collecte des ordures ménagères
Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères.

6 – Elimination des déchets industriels
Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

ARTICLE Ut 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les lots pourront faire l'objet d'une division parcellaire sous réserve de ne pas créer des délaissés de terrains non aménageables.

ARTICLE Ut 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.

Des implantations autres pourront être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contigües.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières à l'intérieur des portes d'agglomération et exception faite de la route départementale n°300 (2x2 voies).

ARTICLE Ut 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans le cas suivant :

- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur la limite ;
- lorsque les constructions projetées jouxtent une parcelle comportant ou destinée à l'habitation, elles devront respecter une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative concernée ;

- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- implantation non réglementée pour les ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.

ARTICLE Ut 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE Ut 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ut 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 12 mètres.

ARTICLE Ut 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter les directives architecturales énoncées en annexe au présent règlement.

Les façades arrières et latérales des construction ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

Les clôtures sur domaine public et sur limites séparatives doivent être réalisées exclusivement en grillage galvanisé doublé éventuellement d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres).
Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).
L'emploi de canisses est interdit.

ARTICLE Ut 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage de bureaux en rapport avec l'activité et la fréquentation.

ARTICLE Ut 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m²).
Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs

arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives.
Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).
Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et manœuvre, ou les aires de stationnement, devront être aménagées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre. Leur emprise représentera a minima 30 % de la surface parcellaire.
Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ut 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ut 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz

Il s'agit d'un espace urbain accueillant majoritairement des activités commerciales.
Cette zone comprend :

- un sous-secteur Uz_1, correspondant à la Zone d'Aménagement Commercial (ZACO) de périphérie définie au SCOT du Roannais. Une ZACO est une zone d'aménagement commercial permettant de concentrer une offre commerciale existante ou à développer préférentiellement pour les moyennes ou grandes surfaces (plus de 400 m² de surface de plancher). D'après le Document d'Aménagement Commercial du SCOT Roannais, il s'agit de privilégier une logique de « maintien » des activités en place sur le pôle intermédiaire de Riorges. Une évolution maîtrisée de ce pôle est privilégiée en admettant l'extension des commerces existants de manière à rendre possible leur modernisation.

- un sous-secteur Uz_2, correspondant à une zone dans le quartier du Pontet regroupant des activités commerciales hors ZACO dans laquelle sont également autorisées des activités artisanales, des bureaux et des hébergements hôteliers dans une perspective de diversification des activités en place.

Il a été reporté au plan de zonage le secteur d'application des PPRNI. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.
La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uz 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en Uz_1
1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, artisanat, hébergement hôtelier, habitation, bureaux (à l'exception de celles visées à l'article Uz 2), entrepôt (à l'exception de celles visées à l'article Uz 2).
2- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article Uz 2.
3- Les changements de destination.
4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
5- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
6- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Uz 2.
7- Les nouvelles implantations à usage commercial.

Sont interdits en Uz_2
1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, habitation, entrepôt (à l'exception de ceux visés à l'article Uz 2).
2- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article Uz 2.
3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
4- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
5- Les nouvelles implantations commerciales, les ensembles commerciaux et les changements de destination à usage commercial de plus de 1 500 m² de surface de plancher.
6- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article Uz 2.

ARTICLE Uz 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En Uz_1, sont autorisés sous conditions :
- l'extension des commerces existants à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- les constructions à usage de bureaux sous réserve d'être liées à une activité commerciale ;
- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité commerciale ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

En Uz_2, sont autorisés sous conditions :
- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve d'être liée à une activité commerciale ou artisanale ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uz 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

ARTICLE Uz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
L'évacuation des eaux usées non domestiques 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.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[17] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[18] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures ou de

[17] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*
[18] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

tout autre dispositif biologique sera obligatoire.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

5 – Collecte des ordures ménagères
Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères.

6 – Elimination des déchets industriels
Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

ARTICLE Uz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le secteur sera divisé en lots privatifs en fonction de la demande.
Le découpage en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés de terrains non aménageables.

ARTICLE Uz 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

En Uz_1
A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

En Uz_2
A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.

Des implantations autres pourront être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contigües.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières à l'intérieur des portes d'agglomération et exception faite de la route départementale n°300 (2x2 voies), ni aux ouvrages de transport d'énergie électrique.

ARTICLE Uz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en retrait des limites séparatives à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation

des incendies (murs coupe feu par exemple) et lorsque le bâtiment est accessible facilement sur les autres faces.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans le cas suivant :

- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur la limite ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- implantation non réglementée pour les ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.

ARTICLE Uz 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE Uz 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uz 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 16 mètres.

ARTICLE Uz 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et respecter les directives architecturales énoncées en annexe au présent règlement.

Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

Les clôtures sur domaine public et sur limites séparatives doivent être réalisées exclusivement en grillage galvanisé doublé éventuellement d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres).

Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).
L'emploi de canisses est interdit.
L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.
La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

ARTICLE Uz 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

ARTICLE Uz 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m²).

Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).
Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et manœuvre, ou les aires de stationnement, devront être aménagées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre. Leur emprise représentera a minima 30 % de la surface parcellaire.
Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uz 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Uz 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

AUc

AUe

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Quelques habitations isolées sont présentes dans la zone. Tous les modes d'occupation des sols y sont provisoirement interdits. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU, dans le respect du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser défini dans la pièce 2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comprend :

- un sous-secteur AUru, correspondant à un secteur de renouvellement urbain inclus dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce 2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).
L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre de l'AVAP.
Il a été reporté au plan de zonage le secteur d'application des PPRNI. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.
La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

Les règles ci-dessous s'appliquent dans la zone AU et son sous-secteur AUru. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre la zone AU et le sous-secteur AUru, ce qui est alors précisé.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Toutes constructions nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article AU 2.
2- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article AU 2.

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

Zone AU, sont autorisés sous conditions :
- la rénovation, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés, à condition que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 100 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 300 m² de surface de plancher, et à condition :
    - que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
    - que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;
    - de parfaitement s'insérer dans le tissu urbain de telle sorte qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- les abris de jardin à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² et dans la limite d'un seul abri par tènement foncier. Les abris de jardin doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement

technique et dans leur exploitation ;
- tous travaux, installations et constructions sous réserve d'être nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Zone AUru, sont autorisés sous conditions :
- la rénovation et l'extension des habitations existantes sous réserve d'être limitée, à compter de la date d'approbation de la modification n°5 du PLU, à la création de 40 m² d'emprise au sol maximum.
- la construction d'annexes aux habitations existantes sous réserve que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m². Seules les piscines hors sol sont admises.
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.
L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel.

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont également interdites à moins de 3 mètres de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage ou figurant à une

OAP. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite ;
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative. La hauteur est alors limitée à celle du bâtiment voisin.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans les cas suivants :
- aménagement de terrasses de plain-pied ou faiblement surélevées (jusqu'à 0,40 cm de hauteur max) selon une implantation libre, sous réserve de veiller à limiter les vis-à-vis en cas d'implantation sur limite séparative ou à proximité ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette (ces) construction(s).

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin de règlement, à l'exception de la zone AUa pour laquelle il est nécessaire de se référer au règlement de l'AVAP.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des

constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés ou être traités avec des matériaux perméables. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone AUc est une zone à urbaniser destinée à une mixité de typologies et de fonctions urbaines, tout en étant à vocation dominante d'habitat. L'objectif du règlement est de rendre possible la mixité fonctionnelle et de permettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville.
Elle comprend ainsi :

- un sous-secteur AUc_1 dans lequel il s'agit de privilégier la densité à travers un tissu urbain mixte mêlant habitat collectif et individuel ;

- un sous-secteur AUc_2 dans lequel il s'agit de privilégier un tissu urbain un peu moins dense, à dominante d'habitat individuel.

Insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à la réalisation des équipements et viabilités nécessaires dans la mesure où ils sont réalisés dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone, à l'exception du sous-secteur AUc_2* dans lequel est admise une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités nécessaires ;
- au respect du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser défini dans la pièce 2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

Cependant, certaines constructions existant déjà dans la zone, leur rénovation, extension et changement de destination est autorisé à la seule condition de respecter les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2.2) et de ne pas compromettre l'utilisation future de la zone.

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre de l'AVAP.
La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
4- Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article AUc 2.
5- Les constructions et changements de destination à usage commercial.
6- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article AUc 2.

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

1- Pour les constructions déjà existantes dans la zone :
- la rénovation, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants sous réserve de respecter les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2.2), de ne pas compromettre l'utilisation future de la zone, et de s'insérer correctement dans le tissu urbain de telle sorte qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;

- les programmes de 10 logements et plus à condition de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire.

2- Sous réserve de respecter toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation édictées dans le chapeau introductif, à savoir :

- la réalisation des équipements et viabilités nécessaires dans la mesure où ils sont réalisés dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone, à l'exception du sous-secteur AUc_2* dans lequel est admise une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités nécessaires ;
- le respect du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser défini dans la pièce 2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- le respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager ;

sont autorisés sous conditions :
- toutes constructions à usage d'activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les piscines constituant un complément à l'habitation, sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation ;
- les programmes de 10 logements et plus à condition de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

3- Certaines constructions et installations sont toutefois autorisées indépendamment des dispositions précédentes, dans l'ensemble des secteurs de la zone et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation future de la zone :
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En cas de division parcellaire, l'accès et la voie de desserte interne doivent présenter une largeur minimale de 3 m pour un lot à bâtir. Si le tènement objet de la division parcellaire est déjà bâti, l'utilisation de l'accès existant doit être privilégiée pour desservir également le futur lot à bâtir, sauf impossibilité technique dûment justifiée. A partir de deux lots à bâtir, l'accès et la voie de desserte interne ou ouverte à la circulation du public doivent

présenter une largeur minimale de 4 m.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
L'évacuation des eaux usées non domestiques 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.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[19] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[20] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

[19] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*
[20] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
- 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

5.- Gestion des déchets
Toutes les constructions nouvelles ou changements de destination de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs destinés à la collecte des ordures ménagères et au tri sélectif correspondant au besoin des constructions.

ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage ou figurant à une OAP.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, ou figurant à une OAP, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres. Toutefois, des implantations à l'alignement des voies pourront être autorisées pour tenir compte du bâti existant.
Les bâtiments existants pourront être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont également interdites à moins de 3 mètres de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage ou figurant à une OAP. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation, l'implantation des constructions le long des voies internes de l'opération pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement dans la mesure où elles s'inscrivent dans un plan de composition urbaine et paysagère garantissant la cohérence d'ensemble.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions peuvent s'implanter, sauf indication contraire figurant à une OAP :
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :

- si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres sur la limite ;
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin ;
- s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande (la limite à prendre en compte dans ce cas-là étant la limite entre deux constructions jumelées ou en bande) ;
- s'il s'agit d'une opération d'ensemble, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, dans la mesure où les constructions respectent les dispositions d'un plan de composition urbaine et paysagère garantissant la cohérence d'ensemble et les qualités d'usage des constructions voisines.

Des implantations autres que celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être admises lorsque la parcelle considérée présente une largeur de façade inférieure à 15 mètres, dans la mesure où le projet d'implantation ne constitue aucune gêne pour les constructions existantes sur les parcelles contiguës. A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans le cas suivant :

- implantation d'une construction dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle générale, dès lors que le choix d'implantation de la construction permet l'inscription de cette dernière en harmonie avec l'organisation urbaine et celle du front bâti constitué dans lequel elle s'insère ;
- aménagement de terrasses de plain-pied ou faiblement surélevées (jusqu'à 0,40 cm de hauteur max) selon une implantation libre, sous réserve de veiller à limiter les vis-à-vis en cas d'implantation sur limite séparative ou à proximité ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m².

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

L'implantation des constructions veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR

Dans le sous-secteur AUc_1
La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 12 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s), exception faite des unités foncières de plus de 5 000 m² sur lesquelles une hauteur de 16 mètres pourra être autorisée pour la (les) construction(s) principales. Toutefois les bâtiments à construire ne devront pas dépasser 12 mètres dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite séparative d'une propriété riveraine à moins qu'un bâtiment de la même hauteur soit déjà réalisé sur ladite parcelle.

Dans le sous-secteur AUc_2
La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres pour la(les) construction(s) principale(s) et 4 mètres pour les annexes à cette(ces) construction(s), exception faite des unités foncières de plus de 5 000 m² sur lesquelles une hauteur de

12 mètres pourra être autorisée pour la (les) construction(s) principales.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement, à l'exception de la zone AUc_2a pour laquelle il est nécessaire de se référer au règlement de l'AVAP.

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.
Il est exigé :

- pour les habitations individuelles : 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
- pour les collectifs : 1,5 place de stationnement par logement ou 1 place de stationnement par logements locatifs sociaux, réparties en aire extérieure banalisée ou en aire intérieure tels que garage, stationnement souterrain ou couvert. Les batteries de garage donnant sur la voie publique ne sont pas autorisées ;
- pour les autres constructions, une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, des personnels et des visiteurs.

Pour les opérations comprenant au moins 5 logements, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 5 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 6 et 10 ; 6 pour 10 à 15 logements...). Pour les opérations comprenant moins de 5 logements, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs 1 place de stationnement.

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un local collectif dédié au stationnement vélo sera prévu au rez-de-chaussée pour toute construction nouvelle à usage collectif. Il est exigé 1 place de stationnement par logement.
Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et L171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés ou être traités avec des matériaux perméables. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).
Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé, lotissement, ZAC), des espaces communs devront être aménagés proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager sera communiqué.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUc 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AUc 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

La zone AUe est une zone à urbaniser destinée à recevoir des activités économiques complémentaires à l'équipement communautaire du Scarabée à vocation événementielle, économique et culturelle. Elle est insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités nécessaires, sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone dans les conditions définies à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La zone AUe fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui édicte des prescriptions visant à assurer une optimisation du foncier, à limiter l'impact sur l'environnement et à garantir une cohérence globale des aménagements d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUe 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
2- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt ou d'habitation ;
3- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, et les résidences mobiles.
5- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
6- Les parcs ou terrains de sports ou de loisirs.
7- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article AUe 2.

ARTICLE AUe 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de respecter toutes les conditions édictées dans le chapeau introductif de la zone, à savoir :

- la réalisation des équipements et viabilités nécessaires au fur et à mesure des besoins liés à l'urbanisation, sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone dans les conditions définies à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) ;

sont autorisés sous conditions :
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès directs des parcelles privatives sur la RD 31 sont interdits.
4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.
5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.
6- Visibilité dans les carrefours : pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé d'une longueur minimum de 7 mètres pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'obligation du plan coupé subsiste.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement
Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
L'évacuation des eaux usées non domestiques 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.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[21] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

[21] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*

Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[22] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures ou de tout autre dispositif biologique sera obligatoire.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

5 – Collecte des ordures ménagères
Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères. Des points d'apports volontaires seront réalisés sur la zone.

6 – Elimination des déchets industriels
Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.
Le stockage provisoire de déchets devra être conçu dans des conditions propres à assurer leur valorisation ultérieure dans le cadre des procédures de recyclage.

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les lots pourront faire l'objet d'une division parcellaire sous réserve de ne pas créer des délaissés de terrains non aménageables.

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les

[22] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage ou figurant à l'OAP.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage ou figurant à l'OAP, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres minimum par rapport à la rue Nadia et Lili Boulanger.

Des implantations autres pourront être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contigües.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Dans tous les cas, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières à l'intérieur des portes d'agglomération et exception faite de la route départementale n°300 (2x2 voies).

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions peuvent s'implanter, sauf indication contraire figurant à l'OAP :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu par exemple) et lorsque le bâtiment est accessible facilement sur les autres faces.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans le cas suivant :

- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite si leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur la limite ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- les constructions projetées devront respecter une distance de 10 mètres minimum par rapport à une limite séparative correspondant à une limite de la ZAC du Marclet (écoquartier habitat) ;
- implantation non réglementée pour les ouvrages spécifiques de production d'énergie renouvelable que sont les ombrières.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, et

respecter les directives architecturales énoncées en annexe au présent règlement.

Les façades arrières et latérales des constructions ou installations doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes soins que la façade principale.

Les clôtures sur domaine public et sur limites séparatives doivent être réalisées exclusivement en grillage galvanisé doublé éventuellement d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres).
Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).
L'emploi de canisses est interdit.
L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.
La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.
Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles ou aux extensions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Un emplacement couvert devra être réservé au stationnement vélo pour les constructions à usage d'activités en rapport avec l'activité et la fréquentation.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
Les constructions devront respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à une haie ou un boisement existants ou à créer.
Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m²).
Le long des voies publiques, la marge de recul sera obligatoirement végétalisée par des massifs arbustifs de végétaux mélangés sur une bande minimale de 3 mètres calculée à partir de la limite du domaine public. Il en sera de même le long des limites séparatives.
Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).
Toutes les surfaces non utilisées à l'intérieur des lots par les constructions ou les voiries de desserte et manœuvre, ou les aires de stationnement, devront être aménagées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et accessibles aux piétons. Ces espaces verts seront maintenus en pleine terre. Leur emprise représentera a minima 20 % de la surface parcellaire.
Les aménagements paysagers devront respecter la trame paysagère existante. Un plan d'aménagement paysager précis et détaillé sera réalisé et joint à chaque dossier de demande de permis de construire dans le cadre du volet paysager. Ce plan devra en outre préciser l'essence, la variété, la position exacte des végétaux prévus à la plantation

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune qu'il s'agit de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont également autorisées sous certaines conditions.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

Il a été reporté au plan de zonage le secteur d'application des PPRNI. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre de l'AVAP.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions et occupations du sol nouvelles à usage industriel, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt, habitation (à l'exception de celles visées à l'article A 2).
2- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article A 2.

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

Sont autorisés sous conditions :
- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.
- les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.
- la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU dont le clos et le couvert sont assurés, à condition :
    - que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m² ;
    - que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
    - que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;
    - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la construction d'annexes, y compris les abris de jardin et piscines, à condition :
    - qu'elles soient implantées à moins de 15 m :
        - d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU ;
        - d'une construction à usage d'habitation liée et nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation agricole ;
    - qu'elles soient sur un seul niveau ;
    - que le cumul de leurs surfaces de plancher n'excède pas 40 m² (sauf pour les piscines dont

l'emprise au sol n'est pas réglementée) ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine ;
- le changement de destination de certaines constructions à ancien usage agricole en habitation, sous réserve d'être repérées au plan de zonage. Ces constructions devenues à usage d'habitation pourront faire l'objet d'une rénovation et d'une extension limitée à condition :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m² ;
  - que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
  - que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- ~~les panneaux solaires et photovoltaïques au sol, destinés uniquement à la production d'électricité pour l'alimentation de l'habitation concernée, sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² par habitation et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre. Ils seront installés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation ;~~
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol liés uniquement à une habitation existante et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - que la puissance crête soit inférieure à 3 kilowatts ;
  - que la hauteur maximum au-dessus du sol ne dépasse pas 1,20 mètres ;
  - d'être implantés à moins de 15 m de l'habitation dont ils dépendent.
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau
Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.
En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.
Disconnexion
Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2- Assainissement
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au

réseau public d'assainissement s'il existe.
En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de prétraitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012) et de se référer :

- lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés ;
- lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.

Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 7 mars 2012, qui prévoit que les caractéristiques techniques et le dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).
Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[23] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[24] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

---

[23] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*
[24] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.
L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel.

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 5 mètres de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

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

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans le cas suivant :

- aménagement de terrasses de plain-pied ou faiblement surélevées (jusqu'à 0,40 cm de hauteur max) selon une implantation libre, sous réserve de veiller à limiter les vis-à-vis en cas d'implantation sur limite séparative ou à proximité ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m² (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée).

ARTICLE A 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions.

Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.
Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur sera limitée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement, à l'exception de la zone Aa pour laquelle il est nécessaire de se référer au règlement de l'AVAP.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
Les espaces libres de toute construction doivent en priorité être aménagés en jardins, vergers ou espaces verts et faire l'objet de plantations de végétation arborée.
Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).
Les aires de stationnement doivent être traitées avec un revêtement perméable (à l'exception des aires PMR) et faire l'objet de plantations d'ombrage efficientes.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28-du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

CHAPITRE XIV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à l'espace naturel de la commune qu'il convient de protéger de l'urbanisation 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 son caractère d'espace naturel.

Elle comprend :

- un sous-secteur Ne, correspondant à des activités économiques isolées dans l'espace naturel ;

- un sous-secteur Nj, réservé aux jardins familiaux situés dans la vallée du Renaison ou celle de l'Oudan ;

- un sous-secteur Nl, réservé à l'aménagement écologique, paysager et de loisir de la plaine de la Rivoire, dans le respect du caractère naturel du site. Ce sous-secteur concerne également un espace vert public situé en rive droite de l'Oudan dans le quartier du Pontet ;

- un sous-secteur Nm, dans lequel les installations nécessaires à l'activité maraîchère sont autorisées.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

Il a été reporté au plan de zonage le secteur d'application des PPRNI. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre de l'AVAP.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.
La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions et occupations du sol nouvelles à usage agricole (à l'exception de celles visées à l'article N 2) et forestier, industriel, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt, habitation.
2- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En N, sont autorisés sous conditions :
- la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dont le clos et le couvert sont assurés, à condition :
  - que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
  - que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;

  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la construction d'annexes, y compris les abris de jardin et piscines, à condition :
  - qu'elles soient implantées à moins de 15 m d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU ;
  - qu'elles soient sur un seul niveau ;
  - que le cumul de leurs surfaces de plancher n'excède pas 40 m² (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée) ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

  Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine ;
- tous travaux, installations et constructions sous réserve d'être nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- ~~les panneaux solaires et photovoltaïques au sol, destinés uniquement à la production d'électricité pour l'alimentation de l'habitation concernée, sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² par habitation et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre. Ils seront installés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation ;~~
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol liés uniquement à une habitation existante et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - que la puissance crête soit inférieure à 3 kilowatts ;
  - que la hauteur maximum au-dessus du sol ne dépasse pas 1,20 mètres ;
  - d'être implantés à moins de 15 m de l'habitation dont ils dépendent.
- les constructions et installations (ICPE comprises) à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

En Ne, sont autorisés sous conditions :
- la rénovation et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, dans la limite de 40 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

En Nj, sont autorisés sous conditions :
- les abris de jardin à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 40 m² ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

En Nl, sont autorisés sous conditions :
- les constructions et installations collectives sous réserve d'être liées à des activités de détente, de sport et de loisirs ou à des activités culturelles ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

En Nm, sont autorisés sous conditions :
- les constructions et installations à usage agricole sous réserve d'être nécessaires à l'activité maraîchère ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de

l'article 682 du Code Civil.
2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau
Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.
En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.
Disconnexion
Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2- Assainissement
Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de prétraitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012) et de se référer :

- lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés ;
- lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.

Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 7 mars 2012, qui prévoit que les caractéristiques techniques et le dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).
Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans[25] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

[25] *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[26] ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.
Pour tout projet induisant l'imperméabilisation de surfaces supérieures à 300 m², il est nécessaire de réaliser une étude permettant de dimensionner le volume de stockage à prévoir.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans le cas d'indications graphiques au plan de zonage

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions graphiques reportées au plan de zonage obligeant le respect d'une marge de recul (se reporter aux dispositions de l'article DG7).

~~L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.~~

Dans le cas d'absence d'indication graphique au plan de zonage

~~A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage,~~ les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel.

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 5 mètres de l'alignement, ~~à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage.~~ La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les annexes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

[26] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

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

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point de la construction, impliquant ainsi de tenir compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative :
  - si leur hauteur est inférieure à 3,5 mètres ;
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative. La hauteur est alors limitée à celle du bâtiment voisin.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

A titre de règle alternative, une implantation différente de celle prévue par la règle générale peut être appliquée (où imposée) dans le cas suivant :
- aménagement de terrasses de plain-pied ou faiblement surélevées (jusqu'à 0,40 cm de hauteur max) selon une implantation libre, sous réserve de veiller à limiter les vis-à-vis en cas d'implantation sur limite séparative ou à proximité ;
- implantation de constructions annexes admises selon un retrait de 1 m des limites séparatives sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 20 m².

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Zone N
L'emprise au sol totale des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m² (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée).

Zone Ne
L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Zone Nj
L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

Zone Nl
L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

Zone Nm
L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

Zone N
Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.
Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur sera limitée à 4 mètres.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

Zone Ne
Les extensions des bâtiments industriels existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

Zone Nj
La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 2,5 mètres.

Zone Nl
La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres.

Zones Nm
La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 4,5 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement, à l'exception des zones Na, Nea, Nja, Nla, et Nma pour lesquelles il est nécessaire de se référer au règlement de l'AVAP.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.
Les espaces libres de toute construction doivent en priorité être aménagés en jardins, vergers ou espaces verts et faire l'objet de plantations de végétation arborée.
Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet de plantations d'ombrage efficientes à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 5 places de stationnement (soit environ 60 m²) et seront traitées avec un revêtement perméable (à l'exception des aires PMR).

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et L171-1 du Code de l'Urbanisme.
Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ARTICLE 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS) COMMUN A TOUTES LES ZONES

à l'exception des zones réservées aux activités (économiques, artisanales, tertiaires, commerciales) ainsi que les zones incluses dans le périmètre de l'AVAP et comportant un indice « a ».

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région. Les constructions ou installations en tôle et fibrociment sont interdites. Les constructions ou installations devront avoir un aspect uniforme et soigné sur l'ensemble de la construction ou de l'installation, que cela soit en termes de formes ou de teintes.

1 - Adaptation au terrain

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.
Sur terrain en pente :

- ✍ les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (décaissement) et non en saillie.

Sur terrain plat :

- ✍ les pentes de terre ne doivent pas excéder 30 % ;
- ✍ les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins d'1 mètre des limites ;

2 - Volumes

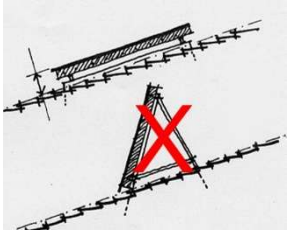
Les formes et volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation), afin de respecter le caractère de la zone.
Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

3 - Toitures

Des toitures devront être de type deux versants minimum (dans le sens convexe) avec une pente comprise entre 30 et 70 %.
Des dispositions différentes pourront être appliquées dans le cas d'opérations d'ensemble (Lotissement - Permis groupé).
Toute autre forme de toiture liée à l'architecture de la construction proposée pourra être examinée en fonction de constructions particulières et surtout par rapport à leur intégration dans le site.

- ✍ pour les extensions de bâtiments à usage d'habitation, les toitures-terrasses ou à une seule pente, non adossées à un bâtiment principal ou à un mur haut sont exclues ;
- ✍ les toitures-terrasses non accessibles devront être végétalisées ou équipées de système de rétention-stockage des eaux de pluies ;
- ✍ les toitures-terrasses accessibles sont autorisées sous réserve de disposer d'un système de rétention-stockage des eaux de pluies. ~~Dans le cas où elles sont implantées en limite séparative (*sous réserve, pour rappel, que le règlement de la zone admette l'implantation en limite séparative*), l'installation d'un système occultant en limite séparative est obligatoire. Ce système doit être ajouré à 20 % et intégrer un garde-corps. La hauteur de ce système occultant ne doit pas dépasser le plancher du niveau supérieur du bâtiment.~~
- ✍ ouvertures de toitures (cf. croquis page suivante) :
  - les lucarnes type "chien assis", "jacobine", « rampante », « outeau », ou n'ayant aucune tradition locale sont interdites ;
  - les terrasses de toit de type « tropéziennes » sont interdites ;
  - seules sont autorisées les ouvertures de toiture ne constituant pas des saillies importantes telles que les "lucarnes à fronton" ou les "fenêtres adossées" dans le prolongement des façades (cf croquis). Les châssis ouvrant type " tabatière" et les verrières encastrées en toiture en partie haute (proche du faîtage) sont également autorisés.

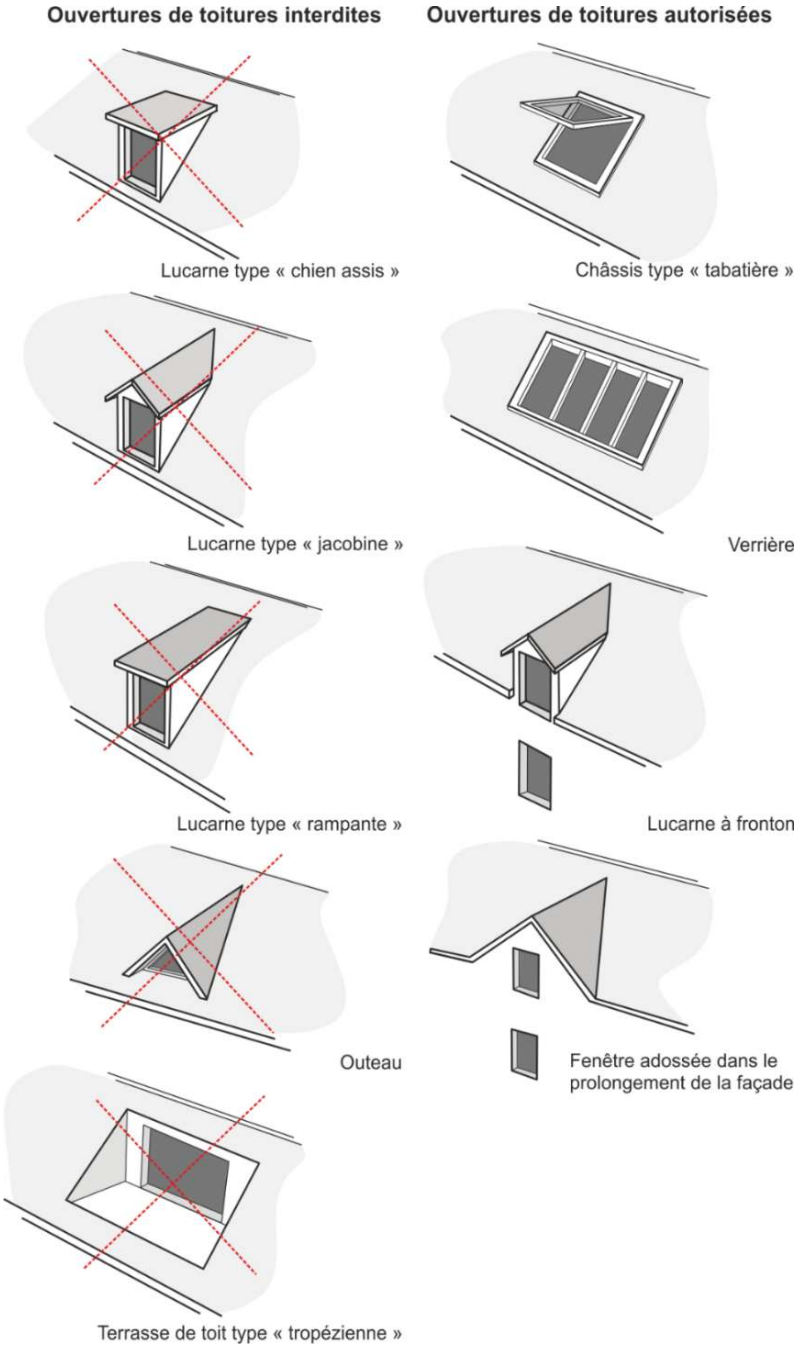
- les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serre ou panneaux solaires vérandas, les pergolas, les pergolas bioclimatiques, les brise-soleil horizontaux mais également les couvertures de piscines, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions ;
- les panneaux solaires (photovoltaïque et thermique) installés sur toiture doivent être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

- les panneaux solaires (photovoltaïque et thermique) installés sur toiture terrasse ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère.
- à titre exceptionnel, les éoliennes en toiture sont interdites.



Les couvertures des constructions à usage d'habitation ainsi que celles des annexes doivent être réalisées en tuiles couleur "rouge naturel uni". Cette disposition exclut les couvertures de couleur nuancée, émaillée, vieillie ou flammée.

Le type de tuiles autorisé est celui des "tuiles mécaniques planes ou plates" (cf. annexe 2). Les tuiles de forme arrondie, type "Canal" ou Romanes ou rhodaniennes sont interdites.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc patiné, l'inox plombaginé, le cuivre, l'acier, pourra cependant être admise dans le cadre de projets d'architecture contemporaine (en construction ex nihilo comme en extension) dans la mesure où ceux-ci s'intègrent dans le cadre naturel ou bâti environnant.

En ce qui concerne la couleur, il pourra cependant être dérogé à la règle lorsque la construction s'insère dans un îlot dont la couleur dominante est différente, ou lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment couvert d'une manière différente.

Bâtiments à usage d'activités

Les bâtiments à usage d'activité devront s'insérer le plus possible dans l'environnement immédiat.
Dans les zones d'activités et dans la mesure où le règlement particulier le permet, les toitures pourront être réalisées en bardage.
Hors zone d'activités, les bâtiments devront s'intégrer au maximum dans l'environnement. Dans la mesure du possible, les toitures devront être réalisées en tuiles mécaniques planes.
Lorsque la configuration du bâtiment ne permet pas la réalisation d'une couverture en tuiles, les couvertures pourront être réalisées en bardage, à condition que les couleurs choisies s'intègrent parfaitement dans l'environnement ou à défaut soient masquées par un dispositif type "acrotère" ou "bandeau".

Bâtiments annexes (garages-abris) - extensions

Les règles relatives aux nombres de versants, à la pente, à la végétalisation ou à l'installation de systèmes de rétention-stockage des eaux de pluies ne sont pas applicables aux toitures de constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².
Les bâtiments annexes ainsi que les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal.
Les toitures des bâtiments annexes en tôle, ou fibrociment sont interdites.
Les toitures des bâtiments annexes pourront être réalisées avec des matériaux différents de la tuile (bois, shingle, bardeau d'asphalte, feutre bitumineux, plastimétal, résine…) à condition que :

- l'emprise au sol du bâtiment annexe soit inférieure à 15 m² ;
- la toiture soit de couleur rouge uni ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas aux pergolas, aux pergolas bioclimatiques, aux brise-soleil horizontaux, ainsi qu'aux couvertures de piscines.

Postes de transformation EDF

Les postes de transformation devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement. Dans certaines zones sensibles, une couverture en tuiles pourra être imposée.

4 - Façades

Rappel : toute demande de ravalement doit faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits sont interdits
Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs ~~enduits~~ couleurs doivent être conformes au nuancier annexé au règlement (cf. annexe 1). ~~Un nuancier spécifique a été défini~~ Des principes colorimétriques ont également été définis pour le sous-secteur Ud_2 également annexé au présent règlement (cf. annexe 1).
Les panneaux solaires (photovoltaïque et thermique) sont admis en façade, y compris en saillie, sous réserve de leur intégration architecturale.

5 – Terrasses

* aménagement de terrasses de plain-pied ou faiblement surélevées (jusqu'à 0,40 cm de hauteur max) admis sous réserve de veiller à limiter les vis-à-vis en cas d'implantation sur limite séparative ou à proximité ;

* les terrasses surélevées (hauteur supérieure à 0,40 cm) sont autorisées sous réserve de disposer d'un système de rétention-stockage des eaux de pluies. ~~Dans le cas où elles sont implantées en limite séparative (sous réserve, pour rappel, que le règlement de la zone admette l'implantation en limite séparative), l'installation d'un système occultant en limite séparative est obligatoire. Ce système doit être ajouré à 20 % et intégrer un garde-corps. La hauteur de ce système occultant ne doit pas dépasser le plancher du niveau supérieur du bâtiment.~~
  D'une façon générale, elles sont soumises aux règles d'implantation en retrait des limites séparatives définies pour chaque zone. Leur implantation sur limite ne peut être admise que si le règlement de la zone le permet et sous réserve d'être entièrement adossées à une construction existante implantée sur limite séparative et dont la hauteur empêche toute vue directe sur le fond voisin.

6 - Adaptations - Architecture sans tradition locale

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus.
Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

7 - Clôtures

Principes généraux

Les murs de clôture doivent obligatoirement être enduits des deux côtés dans le respect du nuancier annexé au règlement (cf. annexe 1).

Les présentes dispositions encadrent l'aspect des clôtures qu'elles soient ou non sur les limites de propriété.
Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne sont pas applicables aux murs de soutènement. ~~Les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre en limite séparative et à 1,20 mètre en façade sont interdits~~. En façade sur rue, les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre sont interdits. En façade sur limite séparative, les murs de clôture d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre sont interdits.

Toute clôture composée ou surmontée d'un grillage sera soit doublée d'une haie végétale dont la hauteur maximum est fixée à 2 mètres, soit doublée de lattes occultantes intégrées au grillage. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Tout dispositif (garde-corps ou claire-voie) installé sur un muret devra être ajouré et ne pas être en contact direct avec le muret et les fixations de soutien.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée, claustras bois et tous matériaux ne présentant pas une tenue dans le temps et un aspect satisfaisant sont interdits.

Les dispositifs opacifiants de type "canisses" ou "films plastiques", imitation sapin ou autres, aboutissant à une opacité totale accolés à un grillage ou à un dispositif à claire-voie ou disposés derrière ceux-ci sont interdits.

Types de clôtures autorisés

1/ pour les clôtures existantes qu'elles soient orientées côté rue ou côté limites séparatives ~~en limite séparative et sur rue~~

- Clôture par grillage galvanisé (1,60 mètre maximum) doublé obligatoirement soit d'une haie végétale (hauteur maximum 2 mètres) soit de lattes occultantes intégrées au grillage ;
- Muret existant :

a) s'il est inférieur à 0,80 mètre, deux options sont possibles :

- la hauteur du muret n'est pas modifiée, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage (soit doublé d'une haie végétale soit doublé de lattes occultantes intégrées au grillage) d'une hauteur maximum de 0,80 mètre
- la hauteur du muret est augmentée jusqu'à 0,80 mètre, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage (soit doublé d'une haie végétale soit doublé de lattes occultantes intégrées au grillage) d'une hauteur maximum de 0,80 mètre

b) s'il est compris entre 0,80 et 1,20 mètre maximum, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage (soit doublé d'une haie végétale soit doublé de lattes occultantes intégrées au grillage). Hauteur totale muret + dispositif = 1,60 mètre.

2/ pour les clôtures à édifier ~~à construire~~

Orientées du côté des limites séparatives :

- Clôture par grillage galvanisé (1,60 mètre maximum) doublé obligatoirement soit d'une haie végétale (hauteur maximum 2 mètres) soit de lattes occultantes intégrées au grillage ;
- Muret 0,80 mètre, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage (soit doublé d'une haie végétale soit doublé de lattes occultantes intégrées au grillage). Hauteur totale muret + dispositif = 1,60 mètre.

~~En façade de rue :~~

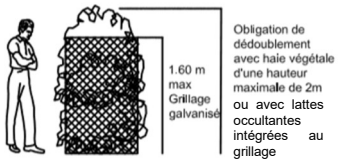
Orientées côté rue :

- Idem ~~limite séparative~~ que celles orientées du côté des limites séparatives, avec en plus possibilité de mur bas d'une hauteur maximum de 1,20 mètre couvertine comprise.

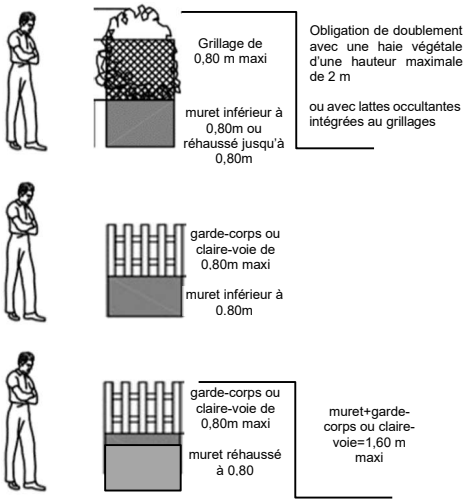
Clôtures existantes

~~En limite séparative ou en façade sur rue~~
Orientées côté rue ou du côté des limites séparatives

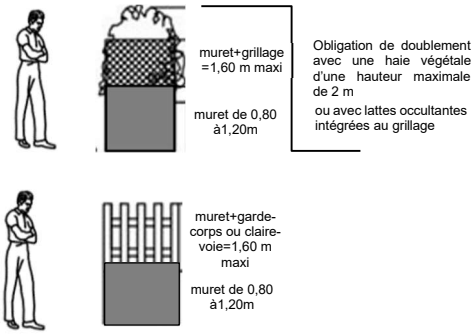
Cas 1 : grillage doublé d'une haie



Cas 2 : muret existant inférieur à 0,80 mètre

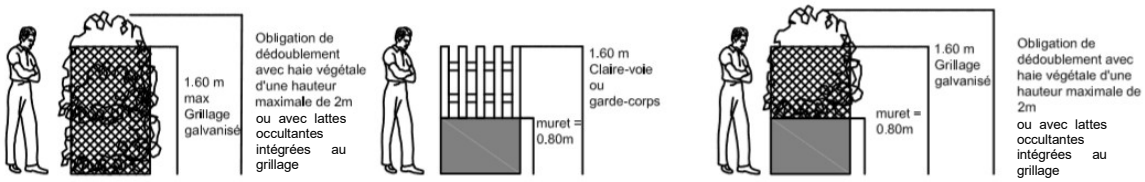


Cas 3 : muret existant compris entre 0,80 et 1,20 mètre

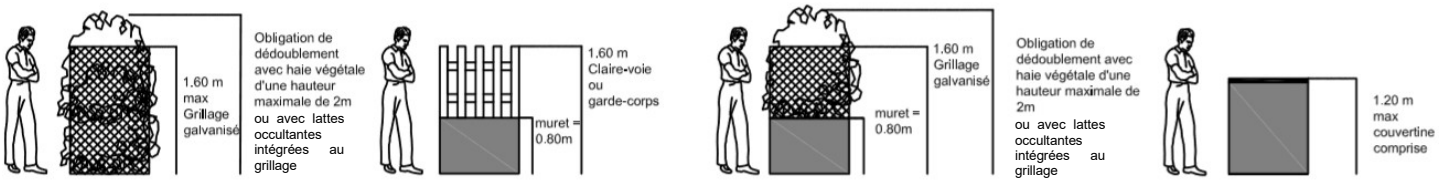


~~Clôtures à construire~~
Clôture à édifier

~~En limite séparative~~
Orientées du côté des limites séparatives



~~En façade sur rue~~ Orientées côté rue



Adaptations possibles

1. Hors opérations d'ensemble

- ~~Sur les limites séparatives (à l'arrière et sur les côtés)~~ Orientation du côté des limites séparatives

Possibilité d'édifier des murs pleins d'une hauteur de 1,60 mètre maximum, dans la mesure où :

- les propriétaires voisins en sont d'accord (accord écrit nécessaire) ;
- l'environnement immédiat s'y prête.

- Orientation côté rue ~~en façade de rue~~

Possibilité de réaliser des murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre :

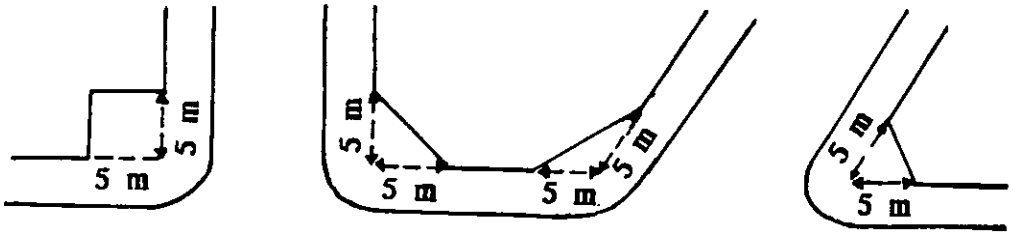
- dans la mesure où des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre préexistent sur une partie de la façade (dans ce cas il sera possible de prolonger le mur existant avec une hauteur identique) ;
- dans le cas de reconstruction suite à un alignement de voirie (dans ce cas une reconstruction à l'identique sera possible).

2. Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés…) toutes les clôtures orientées le long des voies devront être de même type, décision préalablement définie lors de l'autorisation de lotissement :

- soit muret 1,20 mètre maximum couvertine comprise ;
- soit muret 0.80 mètre maximum surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale, d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,60 mètre.

Implantation des clôtures

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant le croquis ci-dessous. En cas de voie privée, la limite de voie se substitue à l'alignement.



8 - Balcons – garde-corps

Les dispositifs opacifiants de type "canisses" ou "films plastiques", imitation sapin ou autres, disposés derrière un balcon ou garde-corps d'une terrasse sont interdits.

9 - Implantation des antennes, climatisations extérieures, conduits de fumée

- Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique qu'il conviendra de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme).

- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs…) sont autorisées. Si elles sont visibles depuis le domaine public, elles doivent être habillées d'un cache de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.

- Les conduits de fumée sont interdits en façade de rue et doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public.

- ~~Les panneaux solaires et photovoltaïques au sol destinés à la production d'électricité pour l'alimentation de l'habitation concernée, sont autorisés uniquement en zone agricole et~~

~~naturelle, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² par habitation et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre. Ils seront installés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation.~~
Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol sont autorisés uniquement en zone agricole et naturelle et uniquement s'ils sont liés à une habitation existante, dans la limite d'une puissance crête inférieure à 3 kilowatts, et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre. Ils seront installés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation.

ANNEXE 1 : nuances de façade autorisées

« Pour toutes les zones à l'exception de la zone Ud_2

LE GUIDE DES COULEURS PAREX LANKO

R.90 NON	**R.80 OUI**	**R.70 OUI**	**R.50 OUI**
O.90 NON	**O.80 NON**	**O.70 OUI**	**T.70 OUI**
J.70 NON	**J.60 OUI**	**J.50 OUI**	**J.30 OUI**
B.30 NON	**B.20 NON**	**G.50 OUI**	**G.40 OUI**
O.20 OUI	**R.60 OUI**	**R.10 OUI**	**R.30 OUI**
T.30 OUI	**T.80 OUI**	**T.60 OUI**	**T.90 OUI**
R.40 OUI	**O.60 OUI**	**O.40 OUI**	**J.10 OUI**
T.10 OUI	**G.30 OUI**	**V.10 OUI**	**V.30 NON**
O.50 OUI	**R.20 OUI**	**T.20 OUI**	**O.30 OUI**
T.50 OUI	**O.10 OUI**	**J.39 OUI**	**G.20 OUI**
J.40 OUI	**J.20 OUI**	**G.10 OUI**	**BL10* NON**
B.10 NON	**V.20 NON**	**T.40 OUI**	**G.00 OUI**

↳ Pour toutes les zones à l'exception de la zone Ud_2

LE GUIDE DES COULEURS PRB

191 OUI	007 OUI	004 OUI	411 OUI
613 OUI	016 OUI	465 OUI	032 OUI
022 OUI	031 OUI	006 OUI	413 OUI
398 OUI	692 OUI	014 OUI	027 OUI
008 OUI	328 OUI	025 OUI	028 OUI
020 OUI	017 OUI	002 OUI	353 OUI
611 OUI	740 OUI	854 OUI	588 OUI
015 OUI	721 OUI	026 OUI	690 OUI
003 OUI	019 OUI	011 OUI	018 OUI
012 OUI	589 OUI	757 OUI	

~~Nuancier spécifique~~ Principes colorimétriques pour la zone Ud_2

La zone Ud_2 est située dans le quartier du Pontet qui s'est développé au cours de la première moitié du XXe siècle suite à l'implantation d'une gare de triage par la société ferroviaire PLM.
Essentiellement d'origine ouvrière, ce quartier a bénéficié d'un contexte favorisant une production architecturale hors normes et originale. Le vote de la loi Loucheur et la production industrielle de matériaux de construction et de pigments bons marchés ont permis la constitution d'un quartier coloré en rupture avec la production sociale de première génération.

Ces dernières années, la banalisation des matériaux industriels et les phénomènes de mode ont eu tendance à « appauvrir » l'ambiance de ce quartier à l'origine très coloré. Des beiges et des blancs sont venus recouvrir des architectures conçues à la base pour recevoir des couleurs chatoyantes beaucoup plus contrastées, et permettant de mettre en avant les effets plastiques des architectures (encadrements de baie, frises etc.) difficilement perceptibles aujourd'hui.

Le but de ce nuancier est de proposer des teintes pour les enduits de façade correspondant à la gamme de couleurs des années 1920-1950. Elles auront pour vocation de rendre progressivement toute son originalité au quartier tout en valorisant les architectures de chacune des maisons qui le constituent.

Ce nuancier est une base indicative pour démarrer un projet de coloration et établir une demande d'autorisation de travaux. Dans tous les cas il sera nécessaire de prendre conseil auprès d'un professionnel compétent (coloriste, architecte etc.) lors d'une rénovation dans le quartier pour définir un projet couleur cohérent sur l'ensemble de la façade (teinte de l'enduit, teinte des encadrements, teinte des menuiseries, teinte des huisseries, ainsi que celle des ferronneries.)

Ces teintes sont données suivant la norme NCS (Natural Color System), nuancier réalisé sur la base d'une classification scientifique des couleurs et indépendantes de tous fabricants.

<u>Teintes d'enduit</u>

NCS 2504-Y19R	NCS 2005-Y40R	NCS 3010-Y10R	NCS 3502-Y
NCS 2010-Y20R	NCS 3520-Y20R	NCS 1030-Y15R	NCS 2020-Y50R
NCS 3040-Y70R	NCS 3040-Y90R	NCS 3010-R10B	NCS 4014-G52Y

Teintes des encadrements et de modénatures

NCS 0502-Y50R	NCS 1005-Y30R	NCS 1010-Y20R
NCS 1010-Y28R	NCS 1005-Y20R	NCS 1502-Y50R

ANNEXE 2 : tuiles autorisées sur la commune

Terreal

- Montagny
- Côte de Nuit
- Santenay
- Résidence TBF
- Côte de Beaune
- volnay

Sainte-Foy

- Delta 10
- Rhona 10
- Provinciale
- Alpha 10

Koramic

- Prima
- Vauban droite
- Actua

Monier

- Belmont
- Signy

Imerys

- Marseille Poudenx
- Jura 10
- PV10 Huguenot
- HP10 Huguenot

Cette liste n'est pas exhaustive

ANNEXE 3 : liste des essences végétales à privilégier

La commune souhaite promouvoir l'usage d'essences locales pour tout projet de plantations qui soit adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les essences locales à privilégier

Arbustes :

Berberis	vulgaris	Berberis commun
Cornus	mas	Cornouiller mâle
Cornus	sanguinera	Cornouiller sanguin
Corylus	avallana	Noisetier commun
Euonymus	europeus	Eusain d'Europe
Ilex	aquifolium	Houx
Ligustrum	vulgare	Troène vulgaire
Rhamnus	frangula	Bourdaine
Rosa	rugosa	Rosier rugueux
Sambucus	nigra	Sureau noir
Spartium	junceum	Spartier
Viburnum	lantana	Viorne lantane
Viburnum	opulus	Viorne obier
Tonicera	xylosteum	Camerisier

Arbres :

Quercus	pubescens	Chêne pubescent
Quercus	robur	Chêne pédonculé
Quercus	petraea	Chêne sessile
Quercus	ilex	Chêne vert
Prunus	avium	Merisier
Tilia	cordata	Tilleul à petites feuilles

Petits arbres :

Amelanchia	ovalis	Amélanchier à feuilles ovales
Acer	campestris	Erable champêtre
Acer	monspessulanum	Erable de Montpellier
Sorbus	domestica	Cormier
Pinus	sylvestris	Pin sylvestre
Fraxinus	ornus	Frêne à fleurs
Carpinus	betulus	Charme
Pyrus	communis	Poirier commun
Malus	sylvestris	Pommier sauvage
Mespilus	germanica	Néflier commun

ANNEXE 4 : éléments caractéristiques du paysage

Certains éléments végétaux ou bâtis de la commune présentent un intérêt particulier d'un point de vue architectural et paysager. Le présent PLU entend les protéger conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette identification au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme entraîne :

- **l'obligation d'obtenir un permis de démolir** pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du Code de l'Urbanisme) ;

- **l'obligation de réaliser une déclaration préalable** pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) ;

Les éléments végétaux (arbres isolés et alignements d'arbres) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis caractéristiques figurant dans la liste ci-jointe et localisés au plan de zonage sont également soumis aux dispositions règlementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme. De plus, ils ne pourront faire l'objet d'une autorisation de démolition, ou de transformation même mineure de l'aspect extérieur, que sur la base d'un rapport dûment motivé d'un architecte-~~paysagiste~~.

N° au plan de zonage	Bâtiment/Adresse	Référence cadastrale
1	Eglise du Pontet	BC 464
2	Chapelle de Beaucueil	AC 131
3	626, route de Nobile	BI 70
4	Grand couvert de Nobile, 702 route de Nobile	BI 63
5	Ecole de Beaucueil	AB 241
6	430, rue Joanny Augé	AK 326
7	Château d'eau	AI 7
8	84, rue de Saint-Romain	AI 183
9	37, rue Carnot	AK 217
10	120, rue Carnot	AK 203
11	278, rue de Saint-Alban	AK 122
12	109, rue Chamussy	AK 529
13	329, rue Albert Thomas	BD 147
14	Pigeonnier, 124, rue du Château d'eau	AI 34
15	Pont de la Vierge	Domaine Public
16	Cité de la rue Louis Braille	BC 495 - BC 448 - BC 450 - BC 452 - BC 454 - BC 456 - BC 458 - BC 460 - BC 303 - BC 304 - BC 305 - BC 462 - BC 261 - BC 262 - BC 263 - BC 264
17	109, rue Henri Berthaud	BC 224
18	117, rue Jean Moulin	BC 95
19	94, rue des Noyers	BD 168
20	499, avenue Charles de Gaulle	BD 117
21	291, rue Albert Thomas	BD 148
22	Grand couvert de Beaucueil	AZ 2

23	Le Clos de la Folie	BH 18
~~**24**~~	~~216, rue Léon Blum~~	~~AT 137~~
25	Ferme de Beaucueil	AZ 2
26	Ecole de Beaucueil	AB 241
27	164, rue Pierre Dubreuil	AH 501
28	65-75, passage Pierre Dubreuil	AB 434 - AB 435 - AB 467 - AB 466
29	Hôtel de Ville	AA 126
30	486, allée de la Libération	AA 227
31	169, allée de la Libération	AA 16
32	75, allée de la Libération	AT 185- AT 186
33	1072, rue du Maréchal Foch	AA 224
34	1358, rue du Maréchal Foch	AT 153
35	738, rue du Maréchal Foch	AA 161
36	626, rue du Maréchal Foch	AA 146
37	610, rue du Maréchal Foch	AA 145
38	590, rue du Maréchal Foch	AA 144
39	154, rue Pasteur	AI 488
40	476, rue du Lieutenant Vagneron	AI 436
41	14, rue du Château d'eau	AI 98
42	10, rue du Docteur Roux	AI 247
43	46, rue Emile Zola	AI 243
44	141, rue Saint-Romain	AI 234
45	338, rue du Maréchal Foch/29, rue Pierre Loti	AI 614
46	166/190, rue du Maréchal Foch	AI 428 - AI 206
47	105/123, rue du Maréchal Foch	AK 205 - AK 204
48	79, rue du Maréchal Foch	AK 208
49	140, rue Carnot	AK 202
50	109, rue Chamussy	AK 529
51	138, rue de Saint-Alban	AK 360
52	762, rue du Maréchal Foch	AA 377

ANNEXE 5 : règles architecturales particulières s'appliquant à la zone Uc_2e

Modèles d'abris bois type

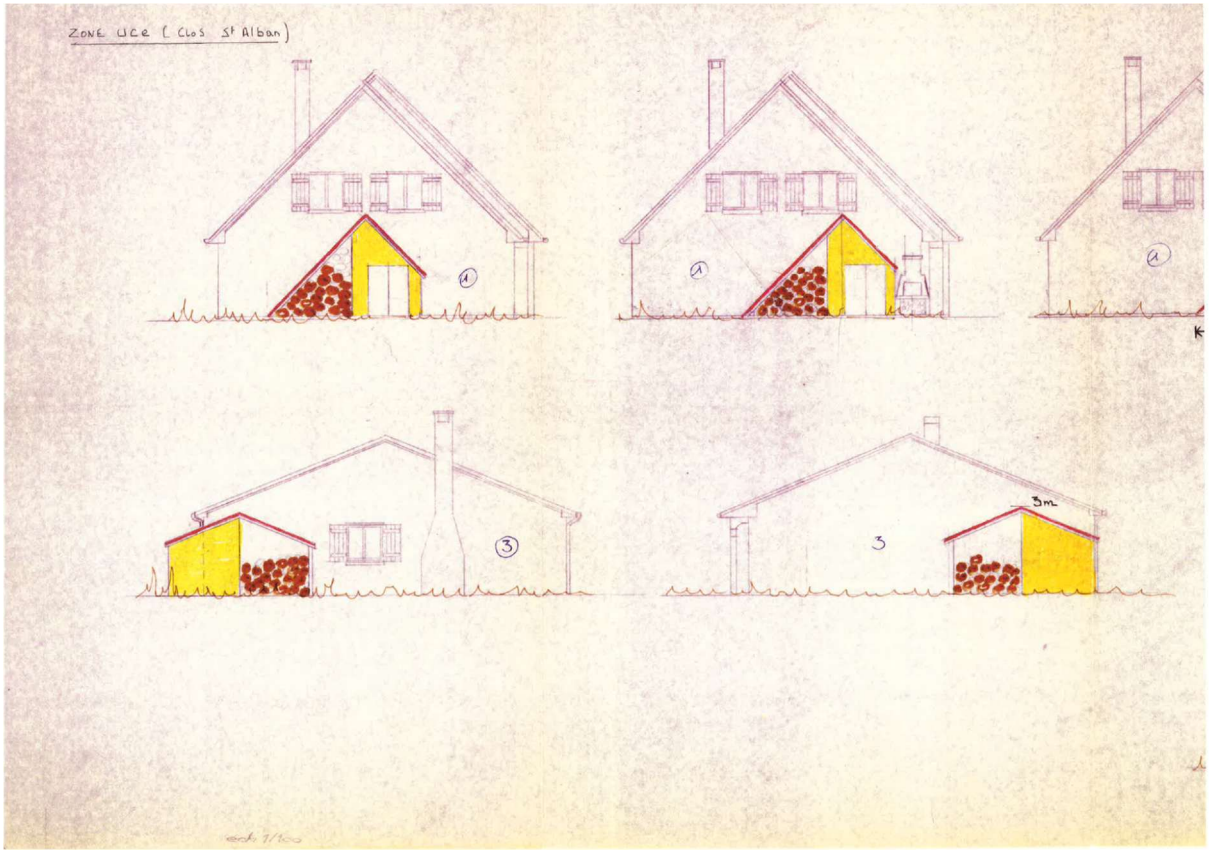
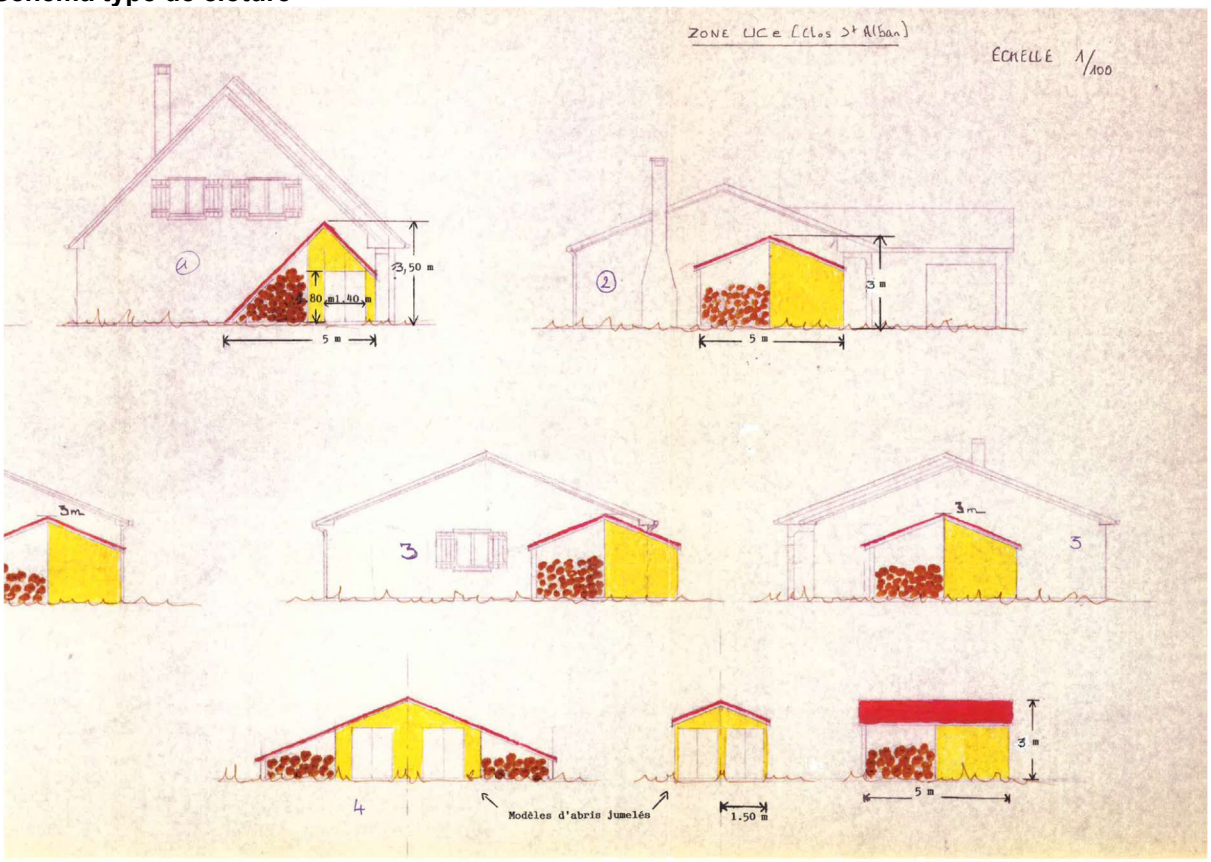
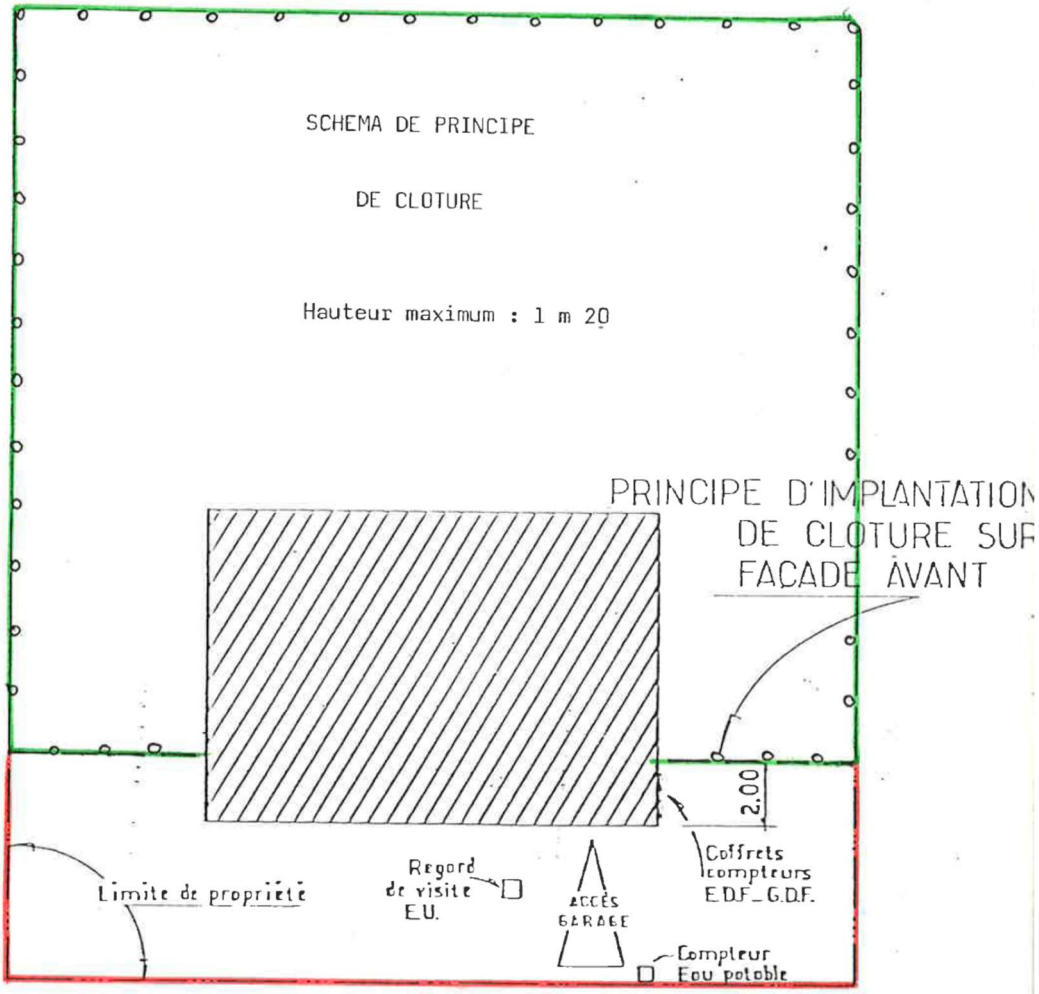


Schéma type de clôture





R U E

1/ Toute clotûre est rigoureusement interdite

2/ Clotûre tolérée : végétaux ou grillage vert plastifié - Hauteur maximum 1 m 20 .

RECOMMANDATIONS

1) LES COFFRETS COMPTEURS E.D.F. G.D.F. DOIVENT RESTER LIBRES D'ACCES JOUR ET NUIT .

2) EN RETRAIT OU EN LIMITES LATERALES SONT REALISES DES TALWEGS SERVANT A L'ECOULEMENT DES EAUX DE PLUIE ET DE TOITURES.
IL CONVIENT DONC D'EVITER CLOTURES ET PLANTATION DANS L'AXE DE CES TALWEGS.

ANNEXE 6 : Gestion des Eaux pluviales : notice explicative

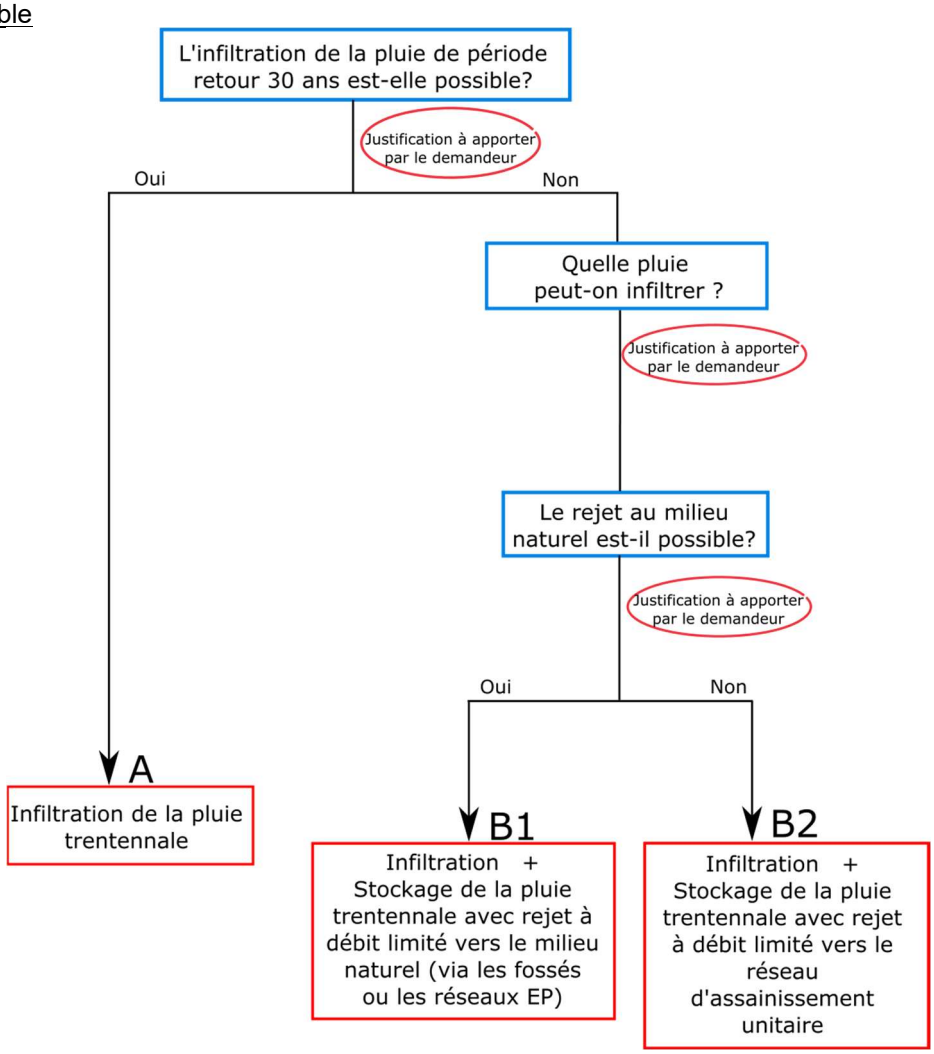
a- Le zonage pluvial - Pourquoi ?

L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings, les rues diminue l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Le réseau de Roannaise de l'eau est saturé et ne peut plus accepter toutes les eaux de pluie. Lors des pluies importantes, le réseau déverse les eaux usées vers le milieu naturel et les stations d'épuration qui ne sont pas prévues pour récupérer des gros volumes d'eau, ne traitent plus suffisamment les eaux usées.

Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

Zone sensible



- Projet dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Tabl. 1 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m² < S_{imp} ≤ 300 m²	2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S_{imp} x 0,04 (1)
300 m² < S_{totale}	5 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement

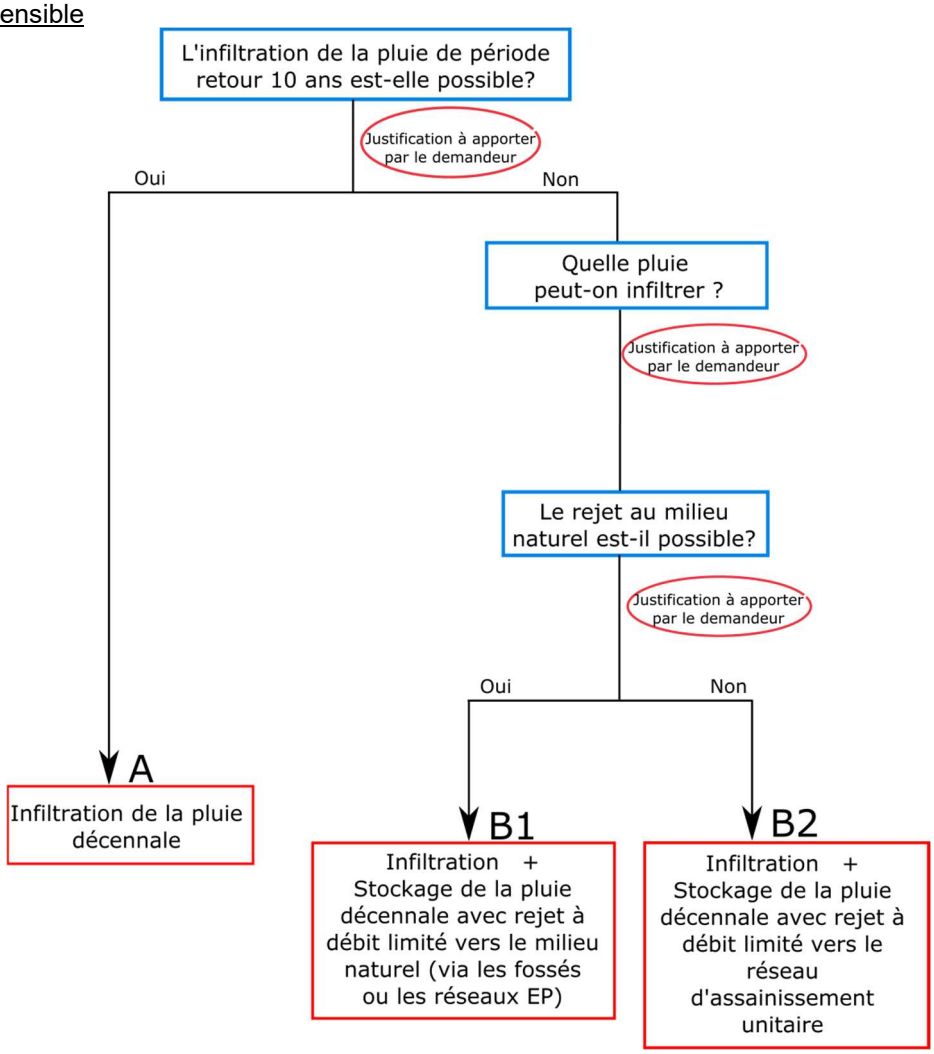
(1)Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m² imperméabilisé.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Tabl. 2 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S_{totale} < 20 ha	5 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement
S_{totale} ≥ 20 ha	1 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement

Zone peu sensible



- Projet dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Tabl. 3 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m² < S_{imp} ≤ 300 m²	2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S_{imp} x 0,03 (1)
300 m² < S_{totale}	10 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement

(1)Ce dimensionnement standard correspondant à une pluie décennale d'1h.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Tabl. 4 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S_{totale} < 20 ha	5 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement
S_{totale} ≥ 20 ha	1 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement

b- Comment concevoir le dispositif de gestion des eaux pluviales ?

Les éléments ci-dessous ne sont qu'une proposition aux particuliers pour simplifier la mise en place des ouvrages et ainsi éviter la réalisation d'une étude hydraulique dans le cas d'aménagement de petites surfaces.

CAS 1 – Mon sol est un sol perméable : sol sableux par exemple

Toutes les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle jusqu'à une pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans pour une zone sensible.

CAS 2 – Mon sol est un sol peu perméable : sol argileux, rocheux

Je dois :

- **Infiltrer les 10 premiers millimètres** de pluie sur mon terrain
- Puis, **retenir l'eau de la pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans en zone sensible, avant de la rejeter** au milieu naturel. En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, le rejet se fera au réseau d'assainissement.

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée : **K = 5.10^{-7} m/s.**

Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

$$V_{inf} = S_{imp} \times 0{,}01$$

- V_{inf} : Volume d'infiltration en m3
- S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration

La surface de fond de l'ouvrage correspond à la surface nécessaire pour que la pluie s'infiltre correctement dans le sol. Le tableau suivant présente les surfaces à mettre en place en fonction du volume à infiltrer et du temps de vidange.

Ainsi, avec la valeur proposée de **5.10^{-7} m/s**, les surfaces de fond des ouvrages (m²) sont :

Volume à infiltrer (m3) **Temps de vidange (jour)**	**0,25**	**0,5**	**0,75**	**1**	**1,25**	**1,5**	**2**	**2,5**	**3**
1	6 m²	12 m²	17 m²	23 m²	29 m²	35 m²	46 m²	58 m²	69 m²
2	3 m²	6 m²	9 m²	12 m²	14 m²	17 m²	23 m²	29 m²	35 m²
3	2 m²	4 m²	6 m²	8 m²	10 m²	12 m²	15 m²	19 m²	23 m²
4	1,5 m²	3 m²	4 m²	6 m²	7 m²	9 m²	12 m²	14 m²	17 m²
6	1 m²	2 m²	3 m²	4 m²	5 m²	6 m²	8 m²	10 m²	12 m²
8	1 m²	1,5 m²	2 m²	3 m²	4 m²	4 m²	6 m²	7 m²	9 m²
10	0,5 m²	1 m²	2 m²	2 m²	3 m²	3 m²	5 m²	6 m²	7 m²

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :

- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite,
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

<u>Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement</u>

- En zone sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0{,}03$$

Avec :

- $V_{rét}$: Volume de rétention en m³
- S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

- En zone peu sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0{,}02$$

Avec :

- $V_{rét}$: Volume de rétention en m³
- S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Les débits de fuite des ouvrages de rétention sont définis dans le règlement.

c- Un cas concret

- Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m² située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en <u>zone sensible</u>. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m².

  Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est

favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide de donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de K = 1.10^{-6} m/s. *Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.*

Si son sol infiltre à 1.10^{-6} m/s*, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de 1,5 m³ et le fond de l'ouvrage aura une surface de 3,5 m² car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité* K = 5.10^{-7} m/s aurait été de 7 m²).

Son ouvrage d'infiltration sera couplé par un bassin de rétention de 3 m³ avec un rejet à débit limité de 2 l/s.