



PLU approuvé le : 31/07/2007

Mis à jour le : 27/02/2014

Modifié les : 27/10/2009,
05/07/2011, 20/12/2011,
28/05/2013, 13/03/2014,
31/01/2017, 09/05/2017,
30/07/2019



Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement

Dispositions générales	5
CHAPITRE I - dispositions générales	7
Dispositions applicables aux zones urbaines	17
CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA	19
CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UB	29
CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UC	41
CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UD	51
CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone UE	59
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	67
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	77
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	85
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	87
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc	93
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF	103
Dispositions applicables aux zones agricoles	114
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	116
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	124
CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	126
Annexes	134
Glossaire	136
Porter à connaissance du Préfet, Risques industriels, Site Urgo Advanced Textile	138
Porter à connaissance du Préfet, Risques industriels, Site Modertech	140



Dispositions générales

CHAPITRE I - dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.9 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

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

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

- R 111.2. refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R 111.3. prescriptions spéciales pour les constructions situées sur des terrains exposés à un risque.
- R.111.3.2 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R 111.4. refus pour desserte insuffisante.
- R 111.14 contribution du constructeur aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.
- R111.14.2 délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R 111.15 Directives nationales d'aménagement.
- R 111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 123.5, L123.7, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
 - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

3. Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 123.7).

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

C/ Prévalent sur les dispositions du P.L.U

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.
- sans préjudice des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- le code du patrimoine, articles L 531-14 à 16 {livre V, titre III), réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement ; toute découverte "de quel qu'ordre qu'elle soit" tels que structures, objets, monnaies, etc..., doit être immédiatement signalée au Service régional de l'archéologie de la Direction des Affaires Culturelles (6, quai Saint Vincent - 69283 LYON cedex 1) soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture (Hôtel du Département). Les vestiges ne devront en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes.
- Le règlement sanitaire départemental
- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) révisé approuvé le 24 février 2006 qui induit des restrictions des conditions d'utilisation des sols, en application de la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports reprise dans les articles L 147-5 et L 147-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte, ainsi que le coefficient d'occupation du sol : COS.

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

A/ LES ZONES URBAINES dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

B/ LES ZONES A URBANISER. Il s'agit de zones naturelles peu ou non équipées, dans lesquelles les règles d'urbanisme définies peuvent exprimer l'interdiction de construire temporaire et lier cette autorisation de construire à des conditions particulières :

- ZONES AU

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

- ZONES AU indicées

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

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

C/ LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER

- ZONE A : en raison notamment de la valeur agricole des terres. L'autorisation de construire est liée à l'exercice de l'activité économique correspondante.
- ZONE N : en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

D/ LES ESPACES BOISES A CONSERVER

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur le plan 5.

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

Ils sont repérés au plan selon un quadrillage, conformément à la légende et sont énumérés dans le document correspondant.

F/ LES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (article L.151-41 5°)

Ils sont repérés au plan de zonage par un quadrillage, conformément à la légende et sont énumérés dans le document correspondant en annexe.

La constructibilité est limitée pour une durée maximale de 5 ans.

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

Les éléments à protéger sont identifiés et localisés sur les documents graphiques du PLU (plan de zonage). Il s'agit d'un espace boisé situé sur la parcelle ZA 393, rue Max de Saint-Genest.

ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

A/ Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :

"les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes." Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte 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.

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

ARTICLE DG 5 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

A/Zones urbanisées

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

B/Zones naturelles

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

Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des

constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE DG 6 : LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

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

ARTICLE DG 7 : RAPPEL DES ARTICLES R 421-2 ET R 111.21.1 DU CODE DE L'URBANISME

Article R 421-2 :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

Les pièces 6 et 7 ne sont pas exigibles pour les demandes de permis de construire répondant à la fois aux trois conditions suivantes :

- a) Etre situées dans une zone urbaine d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou, en l'absence de document d'urbanisme opposable, dans la partie actuellement urbanisée de la commune ;
- b) Etre situées dans une zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural et urbain ;
- c) Etre exemptées du recours à un architecte en application des dispositions du septième alinéa de l'article L. 421-2.

Article R 111.21-2:

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

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

ARTICLE DG 8 : ZONES PROCHE DES AFFLUENTS DE LA LOIRE

A l'intérieur des zones proches du Volvon et du petit Volvon, non concernées par le PPRNPI de la Loire, mais dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations

d'occupation du sol après avis du service hydraulique sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable (JO du 14 juillet 1996).

ARTICLE DG 9 : RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

9.1 Limitation des accès

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

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

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

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

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

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

9.2 Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

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

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

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

- Recul des obstacles latéraux

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

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

- Recul des extensions de bâtiments existants

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

intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

9.3 Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil général (Délégation aux infrastructures).

9.4 Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

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

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

9.5 Périmètre d'étude aux abords de la RD 100

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

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

ARTICLE DG 10: RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 111-16 DU CODE DE L'URBANISME

Article L111-16

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

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

Article L111-17

Les dispositions de l'article [L. 111-16](#) ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du [code du patrimoine](#), dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article [L. 331-2](#) du même code, ni

aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles [L. 151-18](#) et [L. 151-19](#) du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L111-18

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



**Dispositions applicables
aux zones urbaines**

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

Sont interdits :

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.3 Les entrepôts non liés à des activités autorisées
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.5 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping
- 1.6 Les habitations légères de loisirs
- 1.7 Le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée.
- 1.8 Dans le secteur UAr: Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme. Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception des constructions individuelles non groupées.

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

Sont admis sous conditions :

- 2.1 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- 2.3 Les constructions légères sans fondations (Cf. glossaire) à usage autre qu'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement.

2.4 Dans le secteur UAr : Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.

Sont notamment autorisées sous conditions :

- les constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique. Le nombre de ces accès sera adapté à la nature et l'importance du programme. Le seuil des accès doit avoir une altitude supérieure à celle de la voirie.

Les garages et les portails seront conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Si nécessaire un recul peut être imposé. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales, on se reportera au titre 1 - Dispositions Générales article 9.

3.2 Voirie

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Rappel de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

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

L'évacuation des eaux usées est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

L'implantation des constructions et les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).

4.3 Réseaux secs :

4.3.1 Electricité :

Les réseaux de distribution et de raccordement en électricité haute tension et basse tension devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UA 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions peuvent s'implanter:

- soit au ras de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul.
- soit à une distance de 5 m maximum comptée à partir de l'alignement ou si elle existe, de la marge de recul à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille, et le matériau utilisé permet de préserver la continuité architecturale de la rue.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement. Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments. Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :

- la sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5 m par rapport au niveau fini de la voie publique
- leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1,5 mètres de large

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

6.3 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

6.4 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- Pour des motifs architecturaux
- Pour les étages en attique
- Pour les balcons

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait
- Lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
 - o Piscines découvertes,
 - o Constructions en sous-sol,
 - o De constructions légères sans fondations à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 En façade sur rue, sur une profondeur maximum de 17 m comptée à partir de l'alignement ou si elle existe, de la marge de recul portée au plan, les constructions peuvent s'implanter:

- soit d'une limite séparative à l'autre, soit à 5 mètres des dites limites.

7.2 A l'arrière de la parcelle, au-delà de la profondeur de 17 m, les constructions peuvent s'implanter :

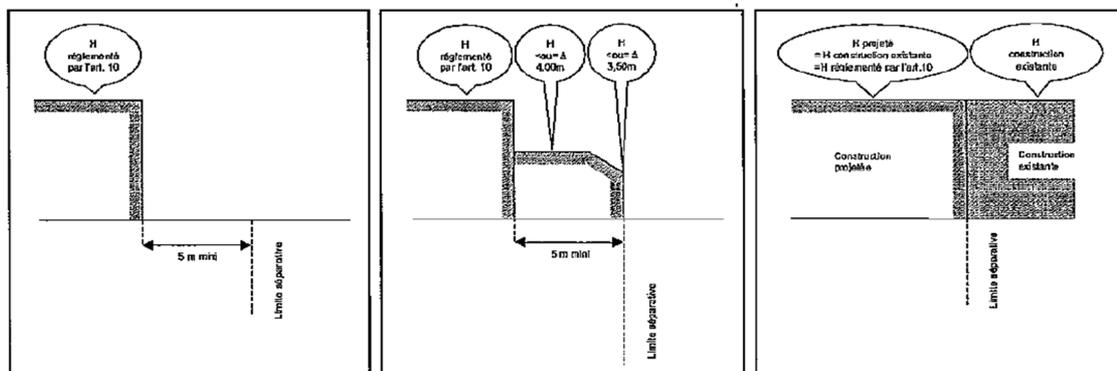
- soit à une distance des limites séparatives jamais inférieure à 5 m (croquis 7.a).
- soit le long des limites séparatives :
 - o si la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 m au sommet de la construction et 3,50 m à l'aplomb de la limite séparative dans une bande de 5 m par rapport à la limite séparative (croquis 7.b).
 - o s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter ce bâtiment et de ne pas en dépasser les dimensions (croquis 7.c).

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.3 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

7.4 Peuvent avoir d'autres implantations :

- Les étages en attique.
- Les balcons.
- Les piscines découvertes.
- Les constructions en sous-sol.
- Les constructions légères sans fondation à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Croquis 7.a

Croquis 7.b

Croquis 7.c

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10: HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 13 m.

Rappel :

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

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

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

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.

Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être végétalisées.

Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.

D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos, ainsi que pour les constructions légères sans fondation (Cf. glossaire) selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

11.2.2 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

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

11.2.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Clôtures

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

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée. Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc., sont interdits.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades

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

ARTICLE UA 12: STATIONNEMENT

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

12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 70 m² de surface de plancher créée ainsi que des aires de stationnement nécessaires aux deux roues.

12.2 – Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), de commerces et d'activités :

- entre 0 et 100 m² de surface de vente : 0 place

- au-delà de 100 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.

- Il n'est pas imposé de stationnements en cas d'aménagement ou de création de commerces dans les locaux existants.

12.3 – Pour les établissements hôteliers :

Une place pour 30 m² de surface de plancher.

12.4 Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

1 place de stationnement pour 2 lits.

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

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

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.



CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UB

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage.

1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

1.4 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping.

1.5 Les habitations légères de loisirs.

1.6 Le changement de destinations des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée.

1.7 Dans le secteur UBc :

La modification des volumes des bâtiments principaux existants, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et en cas d'extension de commerce existant.

1.8 Dans le secteur UBbr

Sur les territoires concernés, toutes occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition aux Bruit (PEB) en application des articles L.147.5 et L.147.6 du Code de l'Urbanisme. Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception des constructions individuelles non groupées.

1.9 Dans le périmètre d'attente de projet inscrit au plan de zonage au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'Urbanisme et jusqu'au 29 juillet 2024 :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes
- des extensions des constructions existantes inférieures à 40 m² de surface de plancher.

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

Sont admis sous conditions :

- 2.1 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- 2.3 Les constructions légères sans fondations (Cf. glossaire) à usage autre qu'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement, à l'exception du secteur UBc.
- 2.4 Sur les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit (cf PEB annexé au dossier de PLU), l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement sont obligatoires.

2.5 Dans le secteur UBbr

Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L.147.5 et L.147.6 du Code de l'Urbanisme.

Sont notamment autorisées sous conditions :

- les constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

2.6 Dans le secteur UBc

2.6.1 Le changement de destination des annexes existantes.

2.6.2 Les démolitions si celles-ci ne sont pas de nature à altérer la qualité de composition architectural d'ensemble (cité Saint-Laurent).

2.6.3 Toutes les occupations et utilisations sous réserves des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L.147.5 et L.147.6 du Code de l'Urbanisme.

Sont notamment autorisées sous conditions :

- les constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique. Le nombre de ces accès sera adapté à la nature et l'importance du programme.

Le seuil des accès doit avoir une hauteur supérieure à celle de la voirie.

Les garages et les portails seront conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Si nécessaire un recul peut être imposé. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

Les voies d'accès et parkings doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le profil des voies doit permettre le libre écoulement des eaux, sans effet destructeur : le passage des camions et automobiles ne doit pas en altérer le fonctionnement.

Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Le regard compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Rappel de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique:

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

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

L'évacuation des eaux usées est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à l'article L.1331- 10 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

L'implantation des constructions et les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).

4.3 Réseaux secs

4.3.1 Electricité

Les réseaux de distribution et de raccordement en électricité haute tension et basse tension devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 Télécommunications

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Eclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UB 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

6.1 Dans le secteur UB

- soit au ras de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul,
- soit en recul de 5 m maximum à partir de l'alignement, ou si elle existe, de la marge de recul, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation ou aménagements, qui, par leur taille, et les matériaux utilisés, permettent d'assurer une unité de composition et de traitement de la rue.

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments. Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :

- la sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5 m par rapport au niveau fini de la voie publique.
- leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1,5 m de large.

6.2 Dans le secteur UBa

Les façades des constructions doivent être situées en recul de 5 m maximum comptés à partir de l'alignement ou si elle existe, de la marge de recul à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille, et le matériau utilisé permet de préserver la continuité de la rue.

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments. Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :

- la sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5 m par rapport au niveau fini de la voie publique.
- Leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1,5 m de large.

6.3 Dans le secteur UBbr

Le long de la RD 12, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement ou de la marge de recul.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement ou à la marge de recul.
- soit à une distance minimum de 5 m de l'alignement ou de la marge de recul portée au plan.

6.4 Dans le secteur UBc

6.4.1 Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul. L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

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

Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

6.5 : Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes 6.1, 6.2, 6.3 et 6.4 peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- Pour des motifs architecturaux
- Pour les étages en attique
- Pour les balcons
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait
- Lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
 - o Piscines découvertes,
 - o Constructions en sous-sol,
 - o De constructions légères sans fondations à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

7.1 Dans les secteurs UB

- soit à une distance minimum de 5 m des limites séparatives. La continuité minérale de la rue devra être assurée (par un mur ou une grille). Dans la marge de recul sont autorisés les débords de toiture, acrotères et éléments de décors.
- soit le long des limites séparatives.

7.2 Dans les secteurs UBa

Les constructions pourront s'implanter:

-soit à une distance des limites séparatives de 5 m minimum. La continuité architecturale de la rue devra être assurée (par un mur ou une grille).

- soit le long des limites séparatives surlignées en rouge au règlement graphique :

Les constructions devront s'implanter à une distance des limites séparatives de 5 m minimum. La hauteur de la construction devra respecter le rapport $L = H/2$.

- le long des autres limites séparatives :

Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- La construction ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m au sommet de la construction et de 3 m à l'aplomb de la limite séparative.

Au-delà de la distance de 5 m, tout bâtiment respectera l'article UB 10.

- S'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter ce bâtiment et de ne pas en dépasser les dimensions.

- S'il s'agit de constructions jointives et de volume similaire, édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

7.3 Dans le secteur UBbr

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit le long des limites séparatives s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au sommet de la construction et de 3,50 m à l'aplomb de la limite séparative. Au-delà de cette hauteur de 4 m, tout bâtiment doit respecter la première règle mentionnée au 1er alinéa du présent paragraphe.

7.4 Dans le secteur UBc

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m.
- Dans le cas de construction d'une hauteur inférieure à 4 m et à usage autre qu'habitation (pièces annexes), une autre implantation peut être autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas de réseaux sous la construction.
- Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limités à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

7.5 En dehors du secteur UBc

Peuvent avoir d'autres implantations :

- Les étages en attique.
- Les balcons.

- Les piscines découvertes.
- Les constructions en sous-sol.
- Les constructions légères sans fondation à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.6 Les distances prévues aux & 7.1, 7.2, 7.3 et 7.4 ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 • EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 • HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 17 m dans le secteur UB
- 13 m dans le secteur UBa
- 12 m dans le secteur UBbr

Dans le secteur UBc, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants sur le tènement.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de cet article.

Rappel:

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE UB 11 • ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

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

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

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.

Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être végétalisées.

Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.

D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos, ainsi que pour les constructions légères sans fondation (Cf. glossaire) selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Dispositions particulières au secteur UBc :

Les toitures des constructions existantes ne pourront faire l'objet d'aucune modification autre que celle d'un changement de tuiles ou de charpente, et ce dans les limites de l'article 10.1.

Elles ne pourront être remplacées par des toitures terrasses. Toute construction en toiture (chiens assis, jacobines...) sortant du volume initial de la toiture à double pente est interdite.

Les couvertures neuves et/ou restaurées seront réalisées en tuiles terre cuite rouges à emboîtement type standard (plates ou faiblement nervurées)

11.2.2 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

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

Les extensions traitées en bois sont autorisées.

Dispositions particulières au secteur UBc :

Les façades seront recouvertes d'un enduit à la chaux aérienne et hydraulique naturelle de finition « taloché feutré »

Les soubassements du bâtiment principal seront matérialisés par un joint creux horizontal tiré au fer.

Les façades déjà enduites et en bon état seront recouvertes d'une peinture décoration minérale à la chaux ou une peinture adaptée.

Les ouvertures seront marquées par un encadrement d'environ 20 cm de largeur et par un filet d'ombre d'environ 1 cm, 1,5 cm de largeur.

Les couleurs d'enduits devront se référer au nuancier tenu à disposition en mairie.

Tout nouveau percement devra être de même largeur et de même hauteur que ceux existant (à l'exception des rez-de-chaussée ou des portes-fenêtres pourront être créées). Ils seront axés à équidistance des percements existants.

Les fenêtres seront à grands carreaux (3 par ouvrants).

Les occultations et les fermetures seront constituées de volets battants persiennés pour partie ou totalement. Les volets roulants seront autorisés sous réserve de leur bonne intégration aux façades existantes et du respect de l'homogénéité de celle-ci. Les saillies extérieures seront interdites. Dans la mesure du possible, les volets battants seront conservés.

11.2.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.

Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc. sont interdites.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.

Dispositions particulières au secteur UBc :

Les clôtures réalisées tant à l'alignement que sur les limites séparatives constituent un des éléments architecturaux de la construction. La hauteur, le matériau choisi sont donc étroitement dépendants de la nature de la construction.

- A l'alignement, la hauteur de la clôture ne doit pas dépasser 1,60 m. Elle sera composée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,70 m surmonté soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie végétale, soit de ventelles en bois.
- Sur limite séparative, la clôture sera composée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,60 m. Quand la clôture est constituée d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, celle-ci doit obligatoirement être doublée d'une haie végétale.

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

ARTICLE UB 12 • STATIONNEMENT

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

12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 70 m² de surface de plancher créée ainsi que des aires de stationnement nécessaires aux deux roues.

12.2 – Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics), de commerces et d'activités :

- entre 0 et 100 m² de surface de vente : 0 place
- au-delà de 100 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente.
- Il n'est pas imposé de stationnements en cas d'aménagement ou de création de commerces dans les locaux existants.

12.3 – Pour les établissements hôteliers :

Une place pour 30 m² de surface de plancher.

12.4 Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

1 place de stationnement pour 2 lits.

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

ARTICLE UB 13 -ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

13.2 Dans les opérations d'ensemble à destination d'habitat individuel (lotissement ou permis groupé) de plus de 10 logements, une surface d'au moins 10 % de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces collectifs de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UC

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

ARTICLE UC 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement à l'exception des travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.4 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping

1.5 Les habitations légères de loisirs

1.6 Dans le secteur UCr : Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme. Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation à l'exception des constructions individuelles non groupées.

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

Sont admis sous conditions :

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

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

2.3 Les constructions légères sans fondations (Cf. glossaire) à usage autre qu'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement.

2.4 Sur les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit (cf. PEB annexé au dossier de PLU), l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement sont obligatoires.

2.5 Dans le secteur UCr : Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.

Sont notamment autorisées sous conditions :

- les constructions individuelles non groupées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
- la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique. Le nombre de ces accès sera adapté à la nature et l'importance du programme. Le seuil des accès doit avoir une altitude supérieure à celle de la voirie.

Les garages et les portails seront conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Si nécessaire un recul peut être imposé. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé de dimension suffisante.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

Les voies d'accès et parkings doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Le profil des voies doit permettre le libre écoulement des eaux, sans effet destructeur: le passage des camions et automobiles ne doit pas en altérer le fonctionnement.

Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dans de bonnes conditions.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons de dimension suffisante.

ARTICLE UC 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Le regard et le compteur d'eau potable seront implantés en limite de propriété.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Rappel de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

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

L'évacuation des eaux usées est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à l'article L.1331- 10 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

L'implantation des constructions et les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).

4.3 Réseaux secs

4.3.1 Electricité

Les réseaux de distribution et de raccordement en électricité haute tension et basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 Télécommunications

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Eclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UC 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies de circulation et emprises publiques.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

6.2 Le long des avenues Planchet, d'Andrézieux et Irénée Laurent, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à distance minimum de 5 m de l'alignement.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

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

6.4 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

6.5 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots

- Pour des motifs architecturaux
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait
- Lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
 - o Piscines découvertes,
 - o Constructions en sous-sol,
 - o De constructions légères sans fondations à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à une distance minimum de 5 m des limites séparatives.
- Soit à une distance minimum de 3 m des limites séparatives. La construction ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m au sommet de la construction. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, tout bâtiment respectera l'article UC10.
- soit le long des limites séparatives :
 - La construction ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m au sommet de la construction et de 3 m à l'aplomb de la limite séparative. Au-delà de la distance de 5 m, tout bâtiment respectera l'article UC 10.
 - S'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter ce bâtiment et de ne pas en dépasser les dimensions.
 - S'il s'agit de constructions jointives et de volume similaire, édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.3 Dans les opérations d'ensemble, les règles d'implantation des constructions annexes doivent être étudiées en rapport avec la conception de l'ensemble et le volume des bâtiments.

7.4 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

7.5 Peuvent avoir d'autres implantations :

- Les piscines découvertes.
- Les constructions en sous-sol.
- Les constructions légères sans fondation à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder un coefficient de 0,30 à appliquer sur la projection verticale du volume du bâtiment.

Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées et les piscines non couvertes ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres secteurs, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10: HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclus.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

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

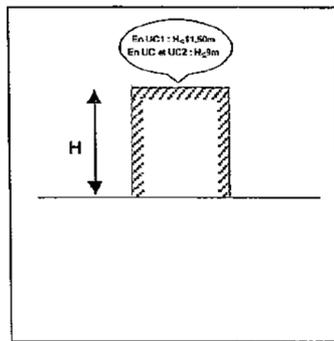
10.1 Hauteur absolue (H)

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 11,50 m dans le secteur UC.

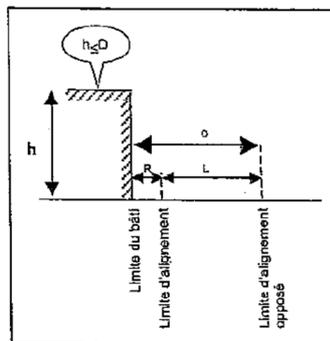
Dans les secteurs UCa et UCr, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faitage de la toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse.

10.2 Hauteur relative (h)

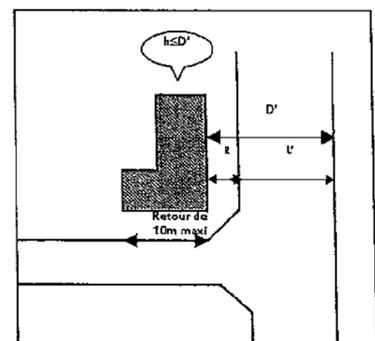
La hauteur de chaque point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance (D) comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé. Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large (D') avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.



Hauteur absolue (H) :
Dans tous les cas



Hauteur relative (h) :
En fonction de la largeur de la voie et dans tous les cas
Avec
 $D = L + R$
 L = Largeur de la voie
 R = Recul à l'alignement
 L = Largeur de la voie
 R = Recul à l'alignement



Hauteur relative (h) :
Dans le cas de 2 voies d'inégales largeurs
Avec
 $D' = L' + R$
 L' = Largeur de voie la + grande
 R = Recul à l'alignement

10.3 Modalités d'application :

Dans le cas de constructions d'équipements publics, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles 10.1 et 10.2, sans toutefois excéder 14,50 m.

Rappel:

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE UC 11: ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

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

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

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.

Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être végétalisées.

Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.

D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos, ainsi que pour les constructions légères sans fondation (Cf. glossaire) selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

11.2.2 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

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

Les extensions traitées en bois sont autorisées.

11.2.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.

Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc., sont interdits.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.

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

ARTICLE UC 12: STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions d'habitat individuel : 1 place pour 70 m² de surface de plancher. En outre, les opérations d'ensemble devront comporter, en plus, des stationnements banalisés pour les visiteurs à raison d'une place par tranche de 3 logements.

- Pour les constructions d'habitat collectif:

- 1 place pour 70 m² de surface de plancher
- 1 place de stationnement banalisé par tranche de 5 logements ainsi que des aires de stationnement nécessaires aux deux roues.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) de commerces et d'activités:

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Il n'est pas imposé de stationnements en cas d'aménagement ou de création de commerces dans des locaux existants.

12.3 Pour les établissements hôteliers :

- 1 place pour 30 m² de surface de plancher

12.4 Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

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

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

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

13.1 Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

13.2 Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces collectifs de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.

CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UD

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

Sont interdits :

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.4 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping
- 1.5 Les habitations légères de loisirs

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

Sont admis sous conditions :

- 2.1 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intégrant au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- 2.3 Les constructions légères sans fondations (Cf. glossaire) à usage autre qu'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique. Le nombre de ces accès sera adapté à la nature et l'importance du programme. Le seuil des accès doit avoir une altitude supérieure à celle de la voirie.

Les garages et les portails seront conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Si nécessaire un recul peut être imposé. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

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

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Le regard et le compteur d'eau potable seront implantés en limite de propriété.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Rappel de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique:

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

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

L'évacuation des eaux usées est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement individuel pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

L'implantation des constructions et les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).

4.3 Réseaux secs :

4.3.1 Electricité :

Les réseaux de distribution et de raccordement en électricité haute tension et basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UD 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies de circulation publiques ou privées. Ces règles s'appliquent également aux voies de desserte des opérations d'ensemble.

Néanmoins, les constructions annexes (garage, abri de jardin) en limite de propriété sont autorisées en bordure des annexes de ces voiries (parking, aires de retournement, espaces collectifs, etc.). Dans ce cas, ces constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 3,5 m de hauteur absolue et ne pas nécessiter la création d'accès supplémentaire.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

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

6.3 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

6.4 Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, pour:

- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les constructions légères sans fondations à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²
- les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages techniques de type transformateurs, postes de détente, ..., si la topographie des lieux le justifie, sous réserve toutefois qu'il ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.

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

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter:

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure à 4 m au sommet de la construction et de 3,50 m à l'aplomb de la limite séparative. Au-delà de la distance de 5 m, tout bâtiment doit respecter la première règle mentionnée.
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter ce bâtiment et de ne pas en dépasser les dimensions
 - s'il s'agit de constructions jointives et de volume similaire édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.3 Dans les opérations d'ensemble les règles d'implantation des constructions annexes doivent être étudiées en rapport avec la conception de l'ensemble et le volume des bâtiments.

7.4 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

7.5 Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les constructions légères sans fondations à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²
- les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Néanmoins ces implantations devront apporter le moins de gêne possible au voisinage

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder un coefficient de 0,30 à appliquer sur la projection verticale du volume du bâtiment.

Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées et les piscines non couvertes ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage de la toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse.

Rappel :

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

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

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

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.

Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être végétalisées.

Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.

D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos, ainsi que pour les constructions légères sans fondation (Cf. glossaire) selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

11.2.2 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

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

Les extensions traitées en bois sont autorisées.

11.2.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.

Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc. sont interdites.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastés dans les clôtures ou dans les murs de façades

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

ARTICLE UD 12: STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions d'habitat individuel : 1 place pour 70 m² de surface de plancher. En outre les opérations d'ensemble devront comporter en plus, des stationnements banalisés pour les visiteurs à raison d'une place par tranche de 3 logements.

- Pour les construction d'habitats collectifs :

- 1 place pour 70 m² de surface de plancher
- 1 place de stationnement banalisé par tranche de 5 logements ainsi que des aires de stationnement nécessaires aux deux roues.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) de commerces et d'activités :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour le stationnement des véhicules de livraison, de service, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.
- Il n'est pas imposé de stationnements en cas d'aménagement ou de création de commerces dans des locaux existants.

12.3 Pour les établissements hôteliers :

- 1 place pour 30 m² de surface de plancher

12.4 Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 50 places de stationnement pour 100 lits.

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

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

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

13.1 Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

13.2 Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces collectifs de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.

CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone UE

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

Sont interdits :

- 1.1 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.3 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping
- 1.4 Les habitations légères de loisirs
- 1.5 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- 1.6 Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2.

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

Sont admis sous conditions :

- 2.1 Les installations classées liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- 2.4 Les constructions légères sans fondations (Cf. glossaire) à usage autre qu'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL-

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en

application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique. Le nombre de ces accès sera adapté à la nature et l'importance du programme. Le seuil des accès doit être situé au minimum au niveau de la voirie.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

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

ARTICLE UE 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Rappel de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

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

L'évacuation des eaux usées est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

L'implantation des constructions et les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).

4.3 Réseaux secs :

4.3.1 Electricité :

Les réseaux de distribution et de raccordement en électricité haute tension et basse tension devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UE 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies de circulation publiques ou privées. Néanmoins, les constructions annexes (garage, abri de jardin) en limite de propriété sont autorisées en bordure des annexes de ces voiries (parking, aires de retournement, espaces collectifs, etc.). Dans ce cas, ces constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 3,5 m de hauteur absolue et ne pas nécessiter la création d'accès supplémentaire.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

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

6.3 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

6.5 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots

- Pour des motifs architecturaux

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait

- Lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :

- Piscines découvertes,

- Constructions en sous-sol,

- De constructions légères sans fondations à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.

- soit le long des limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure à 4 m au sommet de la construction et de 3,50 m à l'aplomb de la limite séparative. Au-delà de la distance de 5 m, tout bâtiment doit respecter la première règle mentionnée.

- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter ce bâtiment et de ne pas en dépasser les dimensions

- s'il s'agit de constructions jointives et de volume similaire édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.3 : Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

7.4 Peuvent avoir d'autres implantations :

- Les piscines découvertes.
- Les constructions en sous-sol.
- Les constructions légères sans fondation à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder un coefficient de 0,60 à appliquer sur la projection verticale du volume du bâtiment

Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées et les piscines non couvertes ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10: HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, notamment celles qui sont nécessaires à la protection de l'environnement

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m.

Rappel :

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

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

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

11.2.2 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

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

Les façades sur voies publiques devront être traitées avec le plus grand soin. Les extensions seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants.

11.2.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

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

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- les aménagements techniques (bassins, ...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

11.3.3 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

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

11.3.4 Enseignes

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

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

ARTICLE UE 12: STATIONNEMENT

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

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places par logement.

12.2. Pour les autres constructions :
Une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

12.3 Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.

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

13.1 Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone.

La partie du terrain demeurée en pleine terre devra être planté et paysagée.

13.2 Dans les opérations d'ensemble, une surface d'au moins 10 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces collectifs comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

SECTION 1 • NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

Sont interdits :

- 1.1 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.3 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping
- 1.4 Les habitations légères de loisirs
- 1.5 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.
- 1.6 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.
- 1.7 Dans les secteurs Ufa et Ufb: les commerces autres que ceux mentionnés à l'article UF2.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- 2.1 En zones UFb et UFc, les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
- 2.4 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- 2.5 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.

En particulier, sur les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit (cf. PEB annexé au dossier de PLU), l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement sont obligatoires.

2.6 Dans les secteurs Ufa et Ufb :

Toutes constructions ou installations à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m².

2.7 Dans l'ensemble des secteurs

Les constructions légères sans fondations (Cf. glossaire) à usage autre qu'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement.

2.8 Dans le secteur UFb :

Les extensions des constructions à usage d'habitation sous réserve que l'emprise au sol n'augmente pas de plus de 30% et que la surface de plancher après travaux n'excède pas 150 m².

2.8 Dans le secteur UFb :

Dans les périmètres définis autour de l'entreprise Urgo Advanced Textile, et annexés au présent règlement, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de la DDT (Cf. Porter à Connaissance du Préfet de la Loire en date du 25 mai 2018 et annexé au présent règlement (circulaire du 4/5/2017)).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL -

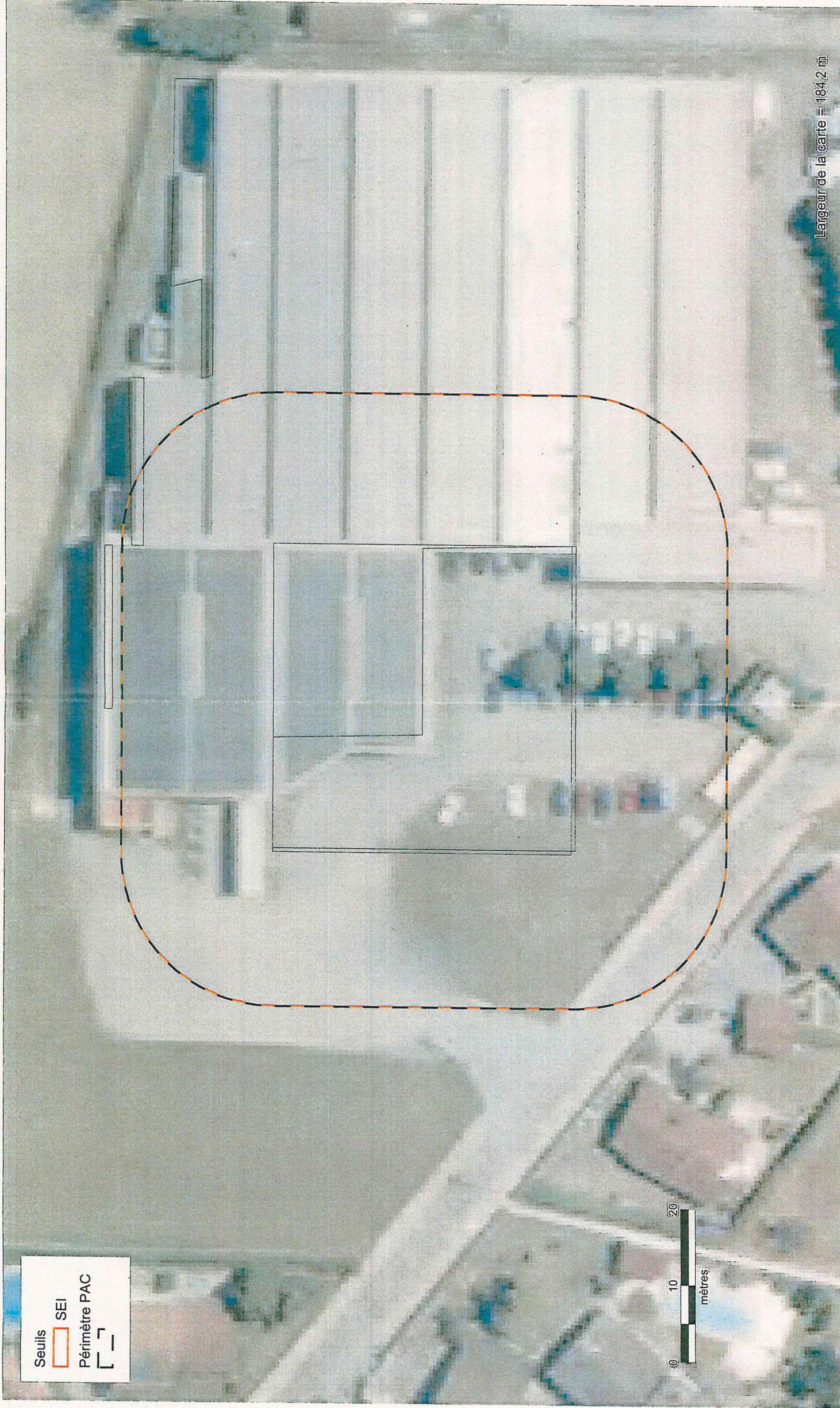
ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de 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.

PAC de Veauche (URGO) Enveloppes des intensités des effets toxiques en hauteur de probabilité A, B, C ou D





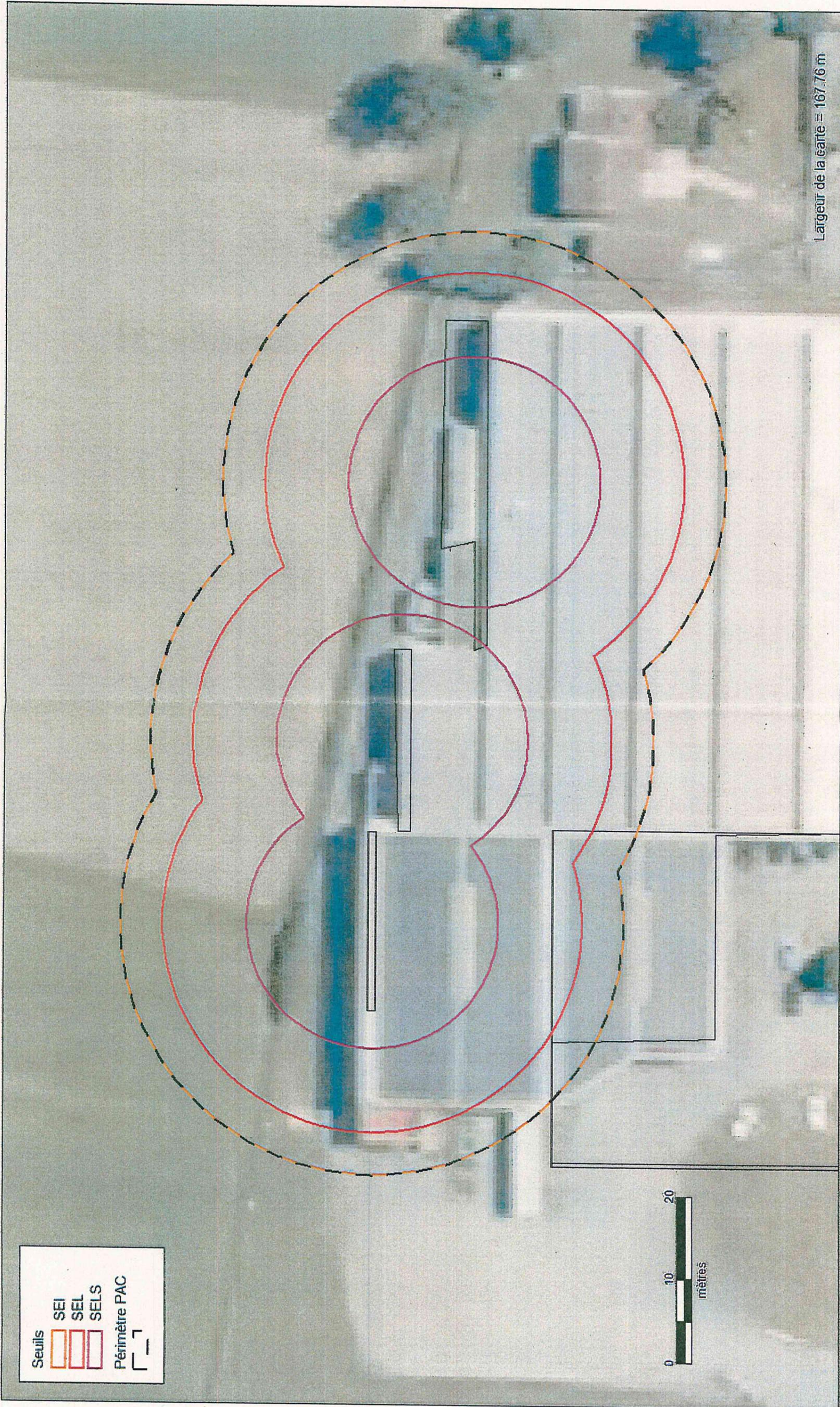
PAC de Veauche (URGO)

Enveloppes des intensités des effets thermiques de classe de probabilité A, B, C ou D

Seuils

- SEI
- SEL
- SELS

Périmètre PAC



Sources:

Rédaction/Édition: UID42-43/PT - PRICAE/AR - 05/01/2018 - MAPINFO® V 11.5 - SIGALEA® V 4.1.1 - PAC V 1.0 - ©INERIS 2011



Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Le seuil des accès doit avoir une altitude supérieure à celle de la voirie.

Les garages et les portails seront conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité.

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

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

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

Dans les opérations d'ensemble, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé de dimension suffisante.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

Le regard compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

4.3 Réseaux secs :

4.3.1 Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité et de raccordement haute tension A, basse tension devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UF 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m à partir de l'alignement des voies publiques.

Cette distance peut être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contigües.

Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

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

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

- Lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots

- Pour des motifs architecturaux

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait

- Lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :

- Piscines découvertes,

- Constructions en sous-sol,

- De constructions légères sans fondations à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront également être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

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

7.1 La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m. Toutefois, cette règle peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment, murs coupe-feu 2 heures minimum). Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative.

En limite avec une zone d'habitation la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.2 Peuvent avoir d'autres implantations :

- Les piscines découvertes.

- Les constructions en sous-sol.

- Les constructions légères sans fondation à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m.

Rappel :

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

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

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

11.2.2 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

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

Les façades sur voies publiques devront être traitées avec le plus grand soin. Les extensions seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants.

11.2.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

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

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

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- les aménagements techniques (bassins, ...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

11.3.3 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

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

11.3.4 Enseignes

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

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

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places par logement.

12.2 Pour les autres constructions :
Une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

12.3 Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.

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

13.1 Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone.

La partie du terrain demeurée en pleine terre devra être plantée et paysagée.

13.2 Dans les opérations d'ensemble, une surface d'au moins 10 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces collectifs comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1.1 Toutes constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2.

1.2 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UR 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

2.1 Les constructions et installations indispensables au fonctionnement de l'aéroport ainsi que les activités tertiaires et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la présence de l'aéroport.

2.2 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code

de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé de dimension suffisante.

ARTICLE UR 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

4.3 Réseaux secs :

4.3.1 Electricité :

Les réseaux de distribution et de raccordement en électricité haute tension et basse tension devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UR 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à une distance minimum de 5 m à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Cette distance peut être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contigües. Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

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

6.3 Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter:

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit le long des limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.3 Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder un coefficient de 0,50 à appliquer sur la projection verticale du volume du bâtiment.

Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées et les piscines non couvertes ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m.

Rappel :

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

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

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

11.2.2 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

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

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

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

11.2.3 Équipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

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

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- les aménagements techniques (bassins, ...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

11.3.3 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

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

11.3.4 Enseignes :

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

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

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT

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

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :
2 places par logement.

12.2. Pour les commerces :
1 place minimum pour 25 m² de surface de vente.

12.3. Pour les autres constructions :
Une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

12.4 Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.

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

13.1 Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone.

Une surface minimum de 15 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.

Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

13.2 Dans les opérations d'ensemble, une surface d'au moins 10 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces collectifs comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.



**Dispositions applicables
aux zones à urbaniser**

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2

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

Sont admis sous conditions :

2.1 Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de leur insertion dans le paysage et de leur comptabilité avec un aménagement ultérieur de la totalité de la zone.

2.2 La restauration ou le changement de destination de bâtiments existants, dans l'enveloppe existante et sans création de logement supplémentaire ainsi que les annexes autres que garages non accolées aux constructions d'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement et d'une surface maximale de 30 m² de surface de plancher.

2.3 Les occupations mentionnées aux & 2.1 et 2.2 sont admises sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.

2.4 Sur les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit (cf. PEB annexé au dossier de PLU), l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement sont obligatoires.

SECTION 11- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

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

ARTICLE AU 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, à la charge de l'opérateur.

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement:

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).
Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

4.3 Réseaux secs :

4.3.1 Electricité :

Les réseaux de distribution et de raccordement en électricité haute tension et basse tension devront être réalisés en souterrain en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE AU 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies de circulation publiques ou privées.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

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

6.3 Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter:

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.

- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure à 4 m au sommet de la construction et de 3,50 m à l'aplomb de la limite séparative. Au-delà de la distance de 5 m, tout bâtiment doit respecter la première règle mentionnée (distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m).
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter ce bâtiment et de ne pas en dépasser les dimensions
 - s'il s'agit de constructions jointives et de volume similaire édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.3 Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10: HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclus.

L'aménagement des constructions devra respecter la hauteur existante. Pour les autres ouvrages autorisés, la hauteur est limitée à 15 m.

Rappel :

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

11.1.1 Rappel (article R421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf. titre 1 : dispositions générales).

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

faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

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

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

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager}.

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.

Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être végétalisées.

Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.

D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos, ainsi que pour les constructions légères sans fondation (Cf. glossaire) selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

11.2.2 Façades

Toutes les façades (annexes comprises} devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

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

11.2.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

Lorsque la clôture est surmontée d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, celle-ci et devra être doublée d'une haie végétale. Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique ou canisse sont interdites.

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

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

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant au besoin des constructions et installations.

Il est exigé, pour les constructions autorisées, une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

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

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage, le cas échéant. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.4 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping.
- 1.5 Les habitations légères de loisirs.

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

2.1 Sont admis sous conditions

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

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

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

2.2 Sont admis dans les conditions définies au § 2.1

Sont admis sous conditions :

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

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

2.2.3 Les constructions légères sans fondations (Cf. glossaire) à usage autre qu'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement.

2.2.4 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, sur les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit (cf. PEB annexé au dossier de PLU), l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement sont obligatoires.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique. Le nombre de ces accès sera adapté à la nature et l'importance du programme. Le seuil des accès doit avoir une altitude supérieure à celle de la voirie.

Les garages et les portails seront conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Si nécessaire un recul peut être imposé. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

Les voies d'accès et parkings doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le profil des voies doit permettre le libre écoulement des eaux, sans effet destructeur : le passage des camions et automobiles ne doit pas en altérer le fonctionnement. Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour dans de bonnes conditions.

ARTICLE AUc 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Rappel : comme stipulé à l'article 2, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le regard et le compteur d'eau potable seront implantés en limite de propriété.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Rappel de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique: « Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel ».

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

L'évacuation des eaux usées est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à l'article L.1331- 10 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 Eaux pluviales

L'implantation des constructions et les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).

Dispositions particulières à la zone AUca1 :

Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 5 l/s/ha pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3 Réseaux secs

4.3.1 Electricité

Les réseaux de distribution et de raccordement en électricité haute tension et basse tension devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 Télécommunications

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Eclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE AUc 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies de circulation publiques.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

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

6.3 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

6.4 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- Pour des motifs architecturaux
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait

- Lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
 - Piscines découvertes,
 - Constructions en sous-sol,
 - De constructions légères sans fondations à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.5 Dans le secteur AUca

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les constructions pourront s'implanter à une distance de 3m minimum de l'alignement.

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

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance minimum de 5 m des limites séparatives.
- soit à une distance minimum de 3 m des limites séparatives. (1)
- soit le long des limites séparatives¹ :
 - s'il s'agit d'une construction d'une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative,
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine et à condition de ne pas en dépasser les dimensions,
 - s'il s'agit de constructions jointives et de volume similaire édifié dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.3 Dans les opérations d'ensemble les règles d'implantation des constructions annexes doivent être étudiées en rapport avec la conception de l'ensemble et le volume des bâtiments.

7.4 Pour des motifs d'intégration des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

7.5 Peuvent avoir d'autres implantations :

- Les piscines découvertes.

¹ Dans la bande des 5 m par rapport à la limite séparative, la construction ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m. Au-delà de cette distance de 5 m par rapport à la limite séparative. Tout bâtiment respectera l'article AUc 10. »

- Les constructions en sous-sol.
- Les constructions légères sans fondation à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur AUca, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder un coefficient de 0,30 et de 0,70 en zone AUca1 à appliquer sur la projection verticale du volume du bâtiment.

Dans le secteur AUcb, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder un coefficient de 0,10 à appliquer sur la projection verticale du volume du bâtiment. Dans le cas d'extensions de bâtiments existants, ce coefficient est porté à 0,20.

Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées et les piscines non couvertes ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUc 10: HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclus.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

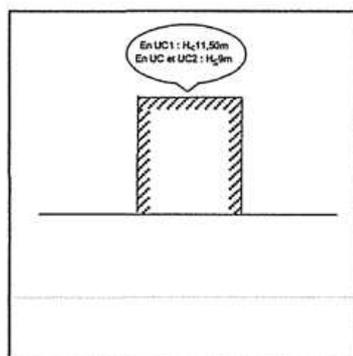
- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

10.1 Hauteur absolue (H) :

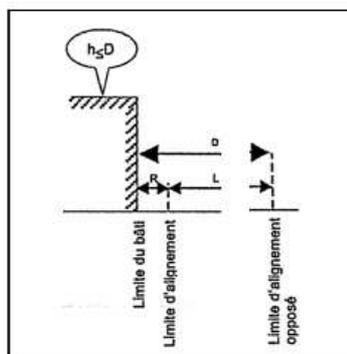
La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m en AUcb et 11.50 m en zone AUca1. En AUca, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage de la toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse.

10.2 Hauteur relative {h):

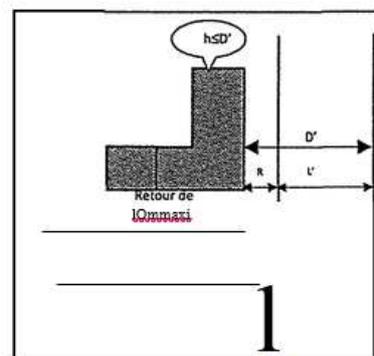
La hauteur de chaque point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance (D) comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé. Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large (D') avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.



Hauteur absolue (H) :
Dans tous les cas



Hauteur relative (h) :
En fonction de la largeur de la voie et dans tous les cas
Avec
 $D=L+R$
 L = Largeur de la voie
 R = Recul à l'alignement
 L = Largeur de la voie
 R = Recul à l'alignement



Hauteur relative (h) :
Dans le cas de 2 voies d'inégales largeurs
Avec
 $D'=L'+R$
 L' = Largeur de voie la + grande
 R = Recul à l'alignement

10.3 Modalités d'application :

Dans le cas de constructions d'équipements publics, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles 10.1 et 10.2, sans toutefois excéder 14,50 m.

Rappel :

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

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

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

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.

Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être végétalisées.

Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.

D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos, ainsi que pour les constructions légères sans fondation (Cf. glossaire) selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

11.2.2 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

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

Les extensions traitées en bois sont autorisées.

11.2.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.

Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc. sont interdites.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades

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

ARTICLE AUc 12: STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions d'habitat individuel :
 - 1 place pour 70 m² de surface de plancher.
 - Les opérations d'ensemble devront comporter, en plus, des stationnements banalisés pour les visiteurs à raison d'une place par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions d'habitat collectif :
 - 1 place pour 70 m² de surface de plancher.
 - 1 place visiteur pour 5 logements ainsi que des aires de stationnement nécessaires aux deux roues.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) de commerces et d'activités :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour le stationnement des véhicules de livraison, de service, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.
- Il n'est pas imposé de stationnements en cas d'aménagement ou de création de commerces dans des locaux existants.

12.3 Pour les établissements hôteliers

- 1 place pour 30 m² de surface de plancher

12.4 Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

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

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

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

13.1 Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

13.2 Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces collectifs de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF

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

ARTICLE AUF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

1.1 Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement à l'exception des travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.3 Les entrepôts non liés aux activités autorisées à l'exception du secteur AUFa

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.5 Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les aires naturelles de camping

1.6 Les habitations légères de loisirs

1.7 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

1.8 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.

1.9 Dans le secteur AUFb : les commerces autres que ceux mentionnés à l'article AUF2.

1.10 Dans le secteur AUFa : Tous commerces.

ARTICLE AUF 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Sont admis sous conditions :

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

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

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

2.2 Sont admis dans les conditions définies au § 2.1 :

2.2.1 En zones AUFb et AUFc, les installations classées à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2.2 Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

2.2.3 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.

2.2.4 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone

2.2.5 Les constructions légères sans fondations (Cf. glossaire) à usage autre qu'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement.

2.2.6 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme. En particulier, sur les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit (cf. PEB annexé au dossier de PLU), l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement sont obligatoires.

2.2.7 Les stockages extérieurs sous réserve des conditions définies à l'article 11.

2.2.8 Dans les secteurs AUFa et AUFb :

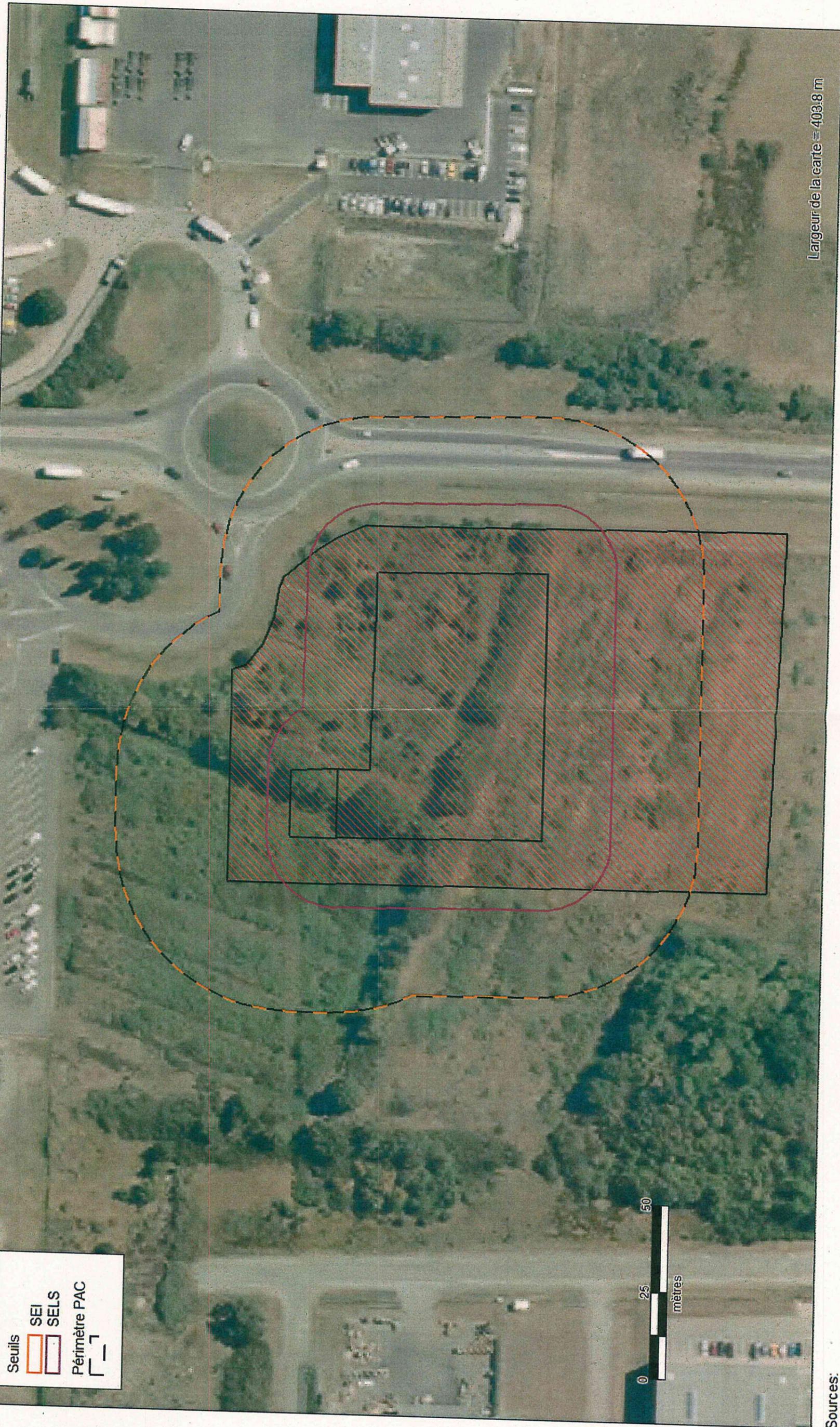
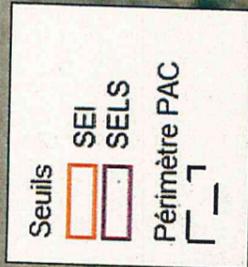
Toutes constructions ou installations à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m².

Dispositions particulières au secteur AUFb1 :

Toutes constructions ou installations à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m² et directement liées aux activités industrielles ou artisanale autorisées.

2.2.9 Dans les périmètres définis autour de l'entreprise Modertech Industries, et annexés au présent règlement, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de la DDT (Cf. Porter à Connaissance du Préfet de la Loire en date du 29 novembre 2017 et annexé au présent règlement (circulaire du 4/5/2017)).

PAC de Veauche (Modertech) Enveloppes des intensités des effets toxiques de classe de probabilité A, B, C ou D



Largeur de la carte = 403.8 m

Sources:

PAC de Veauche - effets en hauteur (Modertech) Enveloppes des intensités des effets toxiques de classe de probabilité A, B, C ou D

Seuils
SEI
Périmètre PAC



Sources:

SECTION II· CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL· ARTICLE AUF 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

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

Dans les opérations d'ensemble, les voiries devront comporter un espace d'une largeur minimale de 1,20 m réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

ARTICLE AUF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 1331- 10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

4.3 Réseaux secs :

4.3.1 Electricité :

Les réseaux de distribution et de raccordement en électricité haute tension et basse tension devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.2 Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ...) sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

4.3.3 Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE AUF 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à une distance minimum de 5 m à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette distance peut être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contigües.

Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

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

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

- Lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- Pour des motifs architecturaux
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait
- Lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
 - Piscines découvertes,
 - Constructions en sous-sol,
 - De constructions légères sans fondations à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
- Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront également être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

Dispositions particulières au secteur AUFa :

6.5 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 12m à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Ce recul, pouvant être notamment affecté à du stationnement de véhicules légers, devra faire l'objet d'un traitement paysager en unité de composition avec les espaces libres voisins.

6.6 Le long des voies à grande circulation (RD 100 notamment), les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum comptée à partir de l'axe, de 50 mètres pour les habitations et de 35 mètres pour les autres constructions.

Ce recul devra être traité en espace vert, en excluant toute surface minéralisée (stationnement, voirie, aire de service, ...). Toutefois, les voiries de desserte pourront être autorisées à condition de s'insérer dans le traitement paysager de cet espace et en excluant toute implantation en contre-allée jouxtant directement ces voies à grande circulation.

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

7.1 La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m. Toutefois, cette règle peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies

(notamment murs coupe-feu). Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative.

En limite avec une zone d'habitation la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.2 Peuvent avoir d'autres implantations :

- Les piscines découvertes.
- Les constructions en sous-sol.
- Les constructions légères sans fondation à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,50 mètres et que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUF 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder un coefficient de 0.70 à appliquer sur la projection verticale du volume du bâtiment.

Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées et les piscines non couvertes ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUF 10 : HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m. Toutefois, des dépassements ponctuels répondant à des impératifs techniques pourront être autorisés, dans la limite d'une hauteur totale 18 mètres.

Rappel :

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE AUF 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

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

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les postes EDF privés seront, sauf impératif technique, intégrés au bâtiment principal.

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments. 11.2.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

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

Les façades sur voies publiques devront être traitées avec le plus grand soin.

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

11.2.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

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

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- les aménagements techniques (bassins, ...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

11.3.3 Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

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

11.3.4 Enseignes :

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

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

ARTICLE AUF 12: STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
- 2 places par logement.

12.2 Pour les autres constructions :

Une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

12.3 Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.

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

13.1 Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de service doivent être plantés en espaces verts en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Une surface minimum égale à 25 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

13.2 Dans les opérations d'ensemble, une superficie d'au moins 10 % de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces collectifs comportant des plantations et intégrée dans la composition d'ensemble.

13.3 Les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espace vert sur une distance minimale de 3 m à partir de l'alignement des voies publiques.

13.4 En limite séparative, une bande d'une largeur minimale de 3 m devra être traitée en espace vert.

13.5 Les aires de stationnement de véhicules légers doivent être plantées à raison de 1 arbre à hautes tiges pour 3 places de stationnement.

13.6 Un plan des espaces verts et plantations devra être joint impérativement à toute demande d'autorisation de construire

**Dispositions applicables
aux zones agricoles**

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

Sont interdits :

1.1 Tous changements de destination de bâtiments agricoles autres que ceux mentionnés à l'article 2.

1.2 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception des travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

1.3 Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.5 Les habitations légères de loisirs

1.6 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2;

1.7 Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.

1.8 Les commerces et services autres que ceux non liés et nécessaires aux exploitations agricoles et à leurs groupements.

1.9 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

2.1 Les bâtiments et installations classées ou non, liés et nécessaires aux exploitations agricoles* à leurs groupements (*voir définition en annexe).

2.2 Les installations de tourisme, tel que camping à la ferme, les gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, fermes auberge dans le cadre de la restauration de bâtiments existants et de caractère, complémentaires à une exploitation agricole.

2.3 Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de surface de plancher sous réserve :

- qu'elles aient un lien direct avec l'exploitation agricole existante (cf. annexe du règlement).
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation.

2.4 Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.5 Les annexes à un bâtiment d'habitation autorisé sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation de gêne pour le voisinage.

2.6 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.

En particulier, sur les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit (cf. PEB annexé au dossier de PLU), l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement sont obligatoires.

2.7 Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage, pour la création de logements, à condition qu'elle soit limitée à 2 logements maximum.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

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

Dans les opérations d'ensemble, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé de dimension suffisante.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement individuel pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur (textes spécifiques concernant les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation).

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

ARTICLE A 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies publiques à condition qu'il n'y ait aucune gêne pour la visibilité, ou en recul.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

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

6.3 Des implantations autres que celles prévues au § 6.1. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront également être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

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

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter:

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.

- soit le long des limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure à 4 m au sommet de la construction et de 3,50 m à l'aplomb de la limite séparative. Au-delà de la distance de 5 m, tout bâtiment doit respecter la première règle mentionnée (distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m).

- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter ce bâtiment et de ne pas en dépasser les dimensions

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.3 Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10: HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage de la toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse (constructions à usage d'habitation).

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 m.

Une hauteur plus élevée peut être autorisée pour des constructions relevant d'impératifs techniques, telles que silos, réservoirs, châteaux d'eau... etc.

Rappel :

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

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

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

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments. 11.2.2 : Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

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

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

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

Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le paysage naturel ou bâti.

11.2.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

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

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

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- les aménagements techniques (bassins, ...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des

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

11.3.3 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront à dominante végétale et traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

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

11.3.4 Enseignes :

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

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation:

- 2 places par logement.

12.2 Pour les autres constructions :

- Une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

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

Non réglementé



**Dispositions applicables
aux zones naturelles et
forestières**

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 • NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages
- 1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.4 Les habitations légères de loisirs
- 1.5 Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- 1.6 Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
- 1.7 les constructions agricoles
- 1.8 les entrepôts
- 1.9: Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations interdites par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.
- 1.10 Dans le secteur Ni: Toutes les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNPI) du fleuve Loire.

ARTICLE N 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- 2.1 L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve :
 - que la surface avant travaux soit supérieure à 40 m² de surface de plancher
 - que la surface totale après travaux n'excède pas 200 m² de surface de plancher
 - que l'usage soit réservé à l'habitation
- 2.2 Les garages limités à 40 m² de surface de plancher. Un seul garage sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.
- 2.3 Les abris de jardin limités à 20 m² de surface de plancher. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.

2.4 Les constructions légères sans fondations (Cf. glossaire) à usage autre qu'habitation dans la limite d'un bâtiment par tènement.

2.5 Les affouillements et exhaussements sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage

2.6 Les piscines constituant une annexe à un bâtiment autorisé sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

2.7 Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.8 Sur les territoires concernés, toutes les occupations et utilisations sous réserve des dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en application des articles L 147.5 et L 147.6 du code de l'urbanisme.

En particulier, sur les secteurs situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit (cf. PEB annexé au dossier de PLU), l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants, acquéreurs ou locataires du logement sont obligatoires.

2.9 Dans le secteur Ni : Toutes les occupations et utilisations du sol sous réserve du respect des prescriptions relatives au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNPI) du fleuve Loire. En dehors des secteurs de bord de Loire: toutes les occupations et utilisations du sol sous réserve de l'avis du service hydraulique de la DDE.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ceux-ci doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

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

Dans les opérations d'ensemble, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé de dimension suffisante.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation ou la réfection de dispositifs d'assainissement individuel pourra être admise sous réserve de la réglementation en vigueur.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (drain, puits perdu, etc.).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

ARTICLE N 5

Article supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 Sauf indication contraire portée au plan, toute construction peut être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies publiques à condition qu'il n'y ait aucune gêne pour la visibilité, ou en recul.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

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

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

7.1 Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2 Les constructions peuvent s'implanter:

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit le long des limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction d'une hauteur totale inférieure à 4 m au sommet de la construction et de 3,50 m à l'aplomb de la limite séparative. Au-delà de la distance de 5 m, tout bâtiment doit respecter la première règle mentionnée (distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 m).
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter ce bâtiment et de ne pas en dépasser les dimensions

Ces distances ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

7.3 Des implantations autres que celles prévues au § 7.2. peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 Pour des motifs d'intégration, des dispositions différentes pourront être admises en cas de réaménagements et d'extensions limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants sur le tènement.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10: HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre tout point de celle-ci et l'altitude du terrain naturel à l'aplomb du point considéré ou du niveau fini de la voie, souches de cheminées et superstructures techniques exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m au faîtage de la toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 m.

Une hauteur plus élevée peut être autorisée pour des constructions relevant d'impératifs techniques, telles que silos, réservoirs, châteaux d'eau... etc.

Rappel:

On se reportera aux servitudes d'utilité publique figurées au PLU et notamment les servitudes liées à l'aérodrome pouvant autoriser des hauteurs inférieures à celles indiquées.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Insertion des constructions dans le paysage

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

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

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

11.2 Aspect des constructions

11.2.1 Toitures

Leur pente sera comprise entre 20 et 50%.

Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d'être végétalisées.

Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisés pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.

D'autres types de toitures pourront être autorisés pour les piscines couvertes, les vérandas, les pergolas et les abris véhicules non clos, ainsi que pour les constructions légères sans fondation (Cf. glossaire) selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture de qualité en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

11.2.2 Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

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

Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant.

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

Les extensions traitées en bois sont autorisées.

11.2.1 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture des constructions.

11.3 Abords des constructions et installations

11.3.1 Adaptation des constructions au terrain naturel

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

11.3.2 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes et présenter une dominante végétale.

Les clôtures sur rue ou espace public seront constituées d'un mur bahut enduit de 0,40 m à 0,60 m, pouvant être surmonté par une grille ou un dispositif à claire-voie, et devront comporter une haie, la hauteur totale en tout point ne devant pas excéder 2 m.

Celles-ci pourront être constituées d'un mur plein de 2 m maximum à condition qu'il s'intègre dans le contexte existant comportant notamment des murs pleins.

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

11.4: Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics

ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

ARTICLE N 12: STATIONNEMENT

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

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation
2 places par logement.

12.2 Pour les autres constructions :

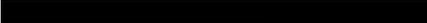
Une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, le parc destiné au personnel pouvant se situer sur une parcelle voisine.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.





Annexes

Glossaire

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Construction

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

Construction existante

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

Constructions légères sans fondations

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

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



**Porter à connaissance du Préfet,
Risques industriels, Site Urgo
Advanced Textile**



PRÉFET DE LA LOIRE

REÇU LE
30 MAI 2018
Commune de 42340 VEAUCHE

Direction départementale
de la protection des populations

Saint-Etienne, le 25 mai 2018

Environnement et prévention des risques

Dossier suivi par : Isabelle GRANGETTE
Tél : 04.77.43.38.45
Fax : 04.77.43.53.02
Mél : ddpp-epr@loire.gouv.fr

Madame la directrice départementale de la
protection des populations

à

Monsieur le Maire de VEAUCHE
Service urbanisme

Conformément à l'article L.121-2 du code de l'urbanisme et à la circulaire du 4 mai 2007, je vous prie de trouver en pièce jointe le Porter à connaissance relatif aux contraintes en matière d'urbanisme autour de l'établissement URGO ADVANCED TEXTILE à VEAUCHE.

Copie : DREAL UID 42/43

Pour la Directrice Départementale
de la Protection des Populations
et par délégation
Le chef du service Environnement
et Prévention des Risques
Gérald GACHET

Volet 5 : Cartographie des zones nécessaires à la maîtrise de l'urbanisation (cf. circulaire du 04/05/2007)

Les différentes zones d'effets figurent sur la carte ci-jointe.

Volet 6 : Préconisation en matière d'urbanisme (cf. circulaire du 04/05/2007)

Cas des effets au sol :

Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est A, B, C ou D, il convient de formuler les préconisations suivantes :

- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;
- dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ;
- l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de suppression lorsqu'un tel effet est généré.

Cas particulier des effets toxiques en hauteur :

Comme indiqué dans le volet 4, des effets toxiques en hauteur peuvent être rencontrés. Ils devront être pris en compte pour l'urbanisation future de la manière suivante :

Sur les zones définies par l'ensemble des phénomènes dangereux non exclus de classe de probabilité A, B, C ou D présentant des effets irréversibles en hauteur, l'autorisation est la règle générale à l'exception :

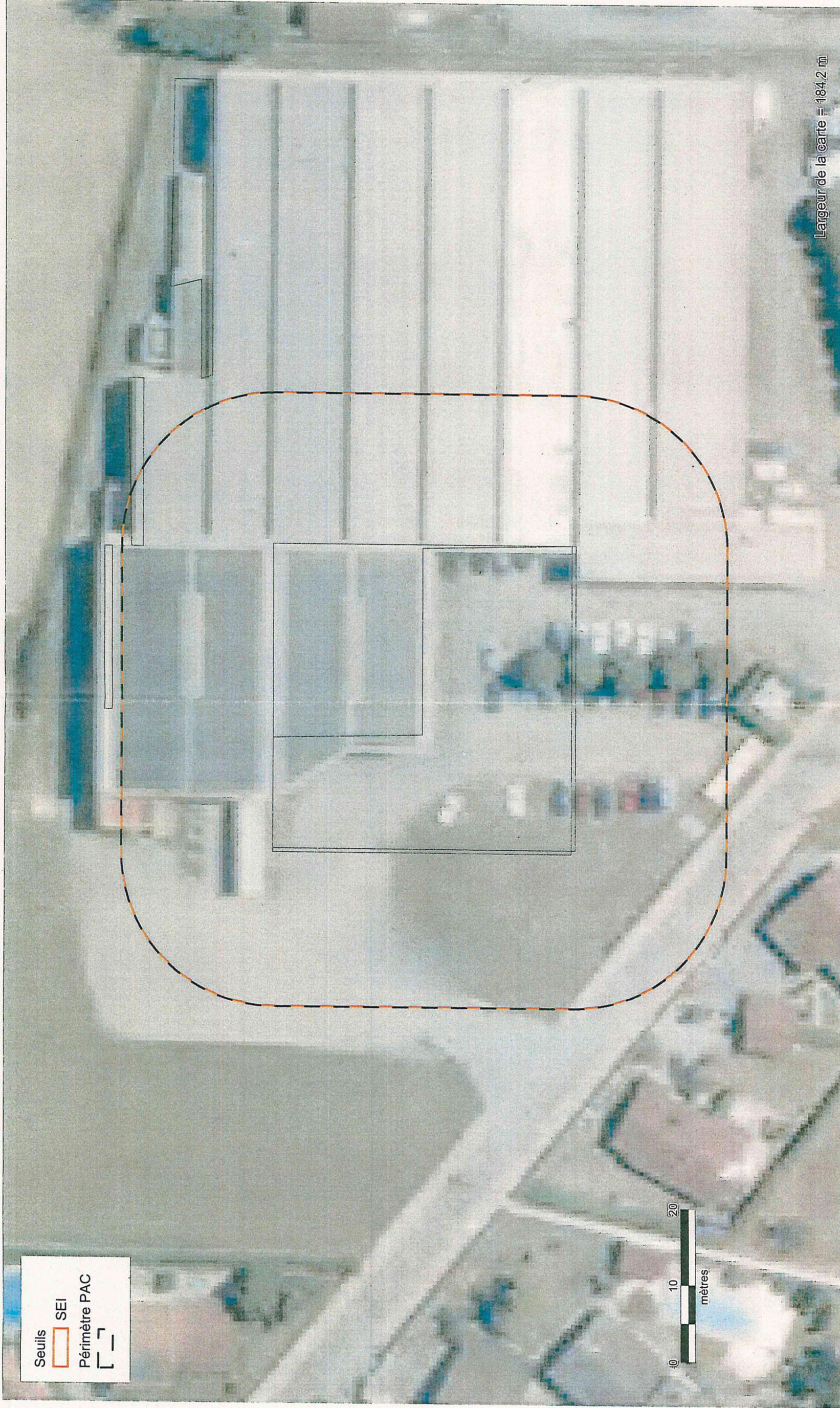
- des ERP difficilement évacuables* par rapport aux phénomènes dangereux redoutés,
- et des immeubles de grande hauteur

***Définition proposée :**

Un ERP difficilement évacuable est :

- de catégorie 1, 2 et 3
- de catégorie 4 de type
 - L (salles d'auditions, de conférence, de réunions, de spectacle ou à usage multiple)
- de catégorie 4 et 5 de type :
 - J (Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées)
 - V (Établissements de cultes)
 - U (Établissements sanitaires) avec hébergement,
 - R (Établissements d'éveil, d'enseignement, de formation, centres de vacances, centres de loisirs sans hébergement) ;
 - Y (Musées, salles d'expositions temporaires)
 - PA (établissements de plein air) ;
- de catégorie 5 de type :
 - L : salles d'auditions, de spectacle ou à usage multiple
- un établissement pénitentiaire

PAC de Veauche (URGO) Enveloppes des intensités des effets toxiques en hauteur de classe de probabilité A, B, C ou D



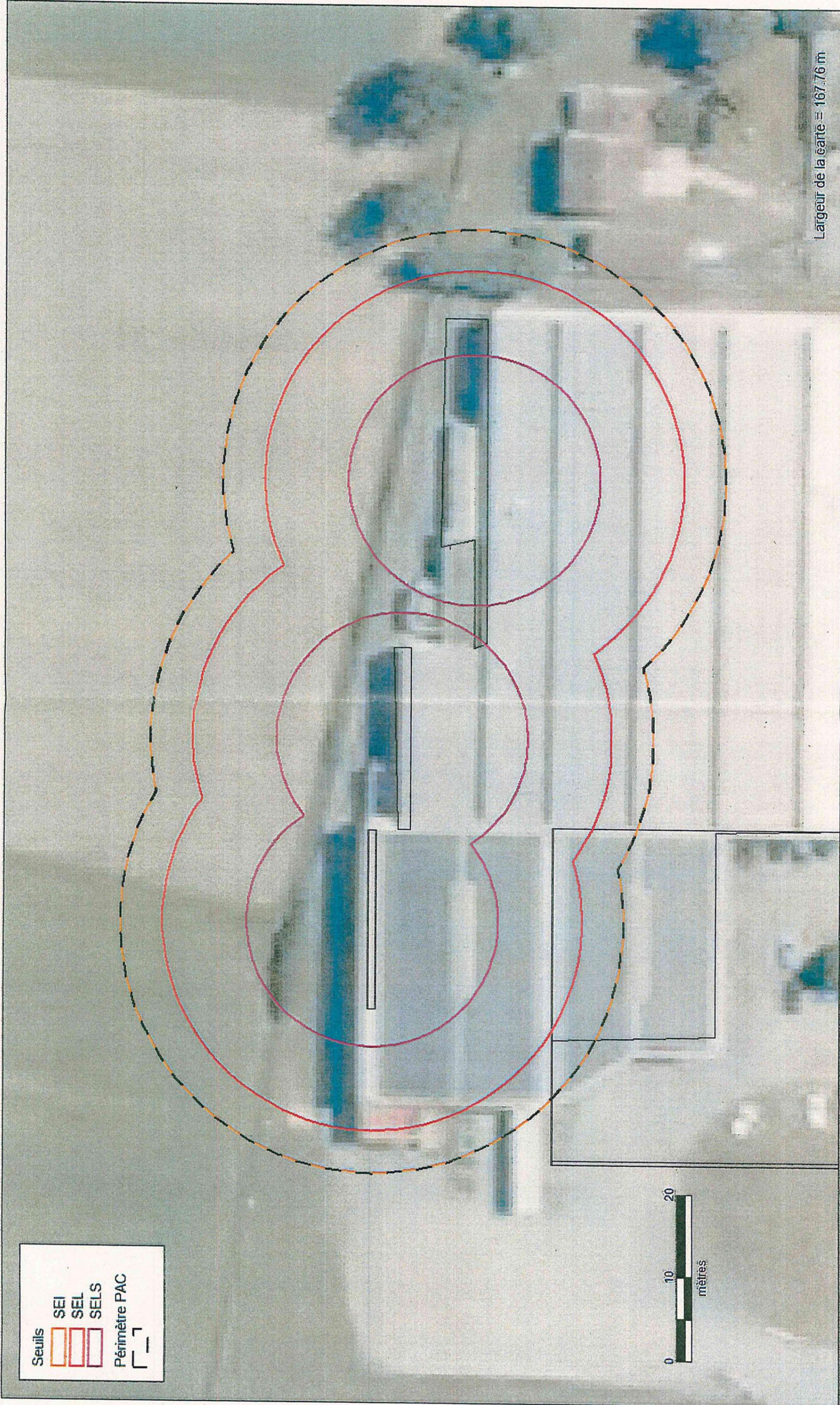


PAC de Veauche (URGO) Enveloppes des intensités des effets thermiques de classe de probabilité A, B, C ou D

Seuils

- SEI
- SEL
- SELS

Périmètre PAC



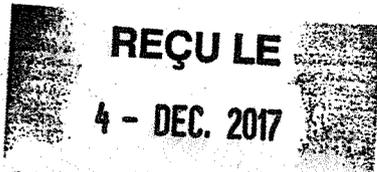
Sources:

Rédaction/Édition: UID42-43/PT - PRICAE/AR - 05/01/2018 - MAPINFO® V 11.5 - SIGALEA® V 4.1.1 - PAC V 1.0 - ©INERIS 2011





Porter à connaissance du Préfet, Risques industriels, Site Modertech



Commune de 42340 VEAUCHE

PRÉFÈTE DE LA LOIRE

Direction départementale
de la protection des populations

Madame la directrice départementale de la
protection de la population

Environnement et prévention des risques

à

Monsieur le maire de VEAUCHE

Dossier suivi par : Isabelle GRANGETTE
Tél : 04.77.43.38.44
Fax : 04.77.43.53.02
Mél : ddpp-epr@loire.gouv.fr

Saint-Étienne, le

29 NOV. 2017

Objet : site MODERTECH INDUSTRIES : porter à
connaissance

La société MODERTECH INDUSTRIES a été autorisée par arrêté préfectoral du 21 août 2017 à exploiter une installation de traitement de surface des métaux par voies électroniques et chimiques sur le territoire de votre commune.

Dans le cadre de la demande d'autorisation d'exploiter, l'exploitant a transmis une étude de dangers de ce site.

Au vu de ces documents, il est apparu qu'en cas d'accident le site MODERTECH INDUSTRIES, situé ZAC de l'Orme/ Les Sources sur votre commune, est susceptible de générer des effets en dehors de ses limites de propriété.

A ce jour, ces conclusions n'ont pas conduit à une action formelle en matière de maîtrise de l'urbanisation autour du site.

Aussi, conformément à l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme et à la circulaire du 4 mai 2007 relative au porter à la connaissance « risques technologiques » et maîtrise de l'urbanisme autour des installations classées, le Préfet porte à la connaissance des communes les informations utiles à l'élaboration des documents d'urbanisme

A ce titre, je vous communique les documents suivants relatifs aux contraintes en matière d'urbanisme autour de cet établissement :

- Volet 6 : Préconisation en matière d'urbanisme
- Périmètres des effets toxiques

Il vous appartient d'utiliser ces informations dans les décisions relatives à l'occupation et l'utilisation des sols et de prendre en compte ces documents dans les documents d'urbanisme.

Je vous serais obligé de bien vouloir procéder à cette dernière formalité et vous remercie de m'en informer.

Pj : 3
copie :

- DREAL UID LOIRE 42/43
- Communauté de communes Forez-Est

Pour la Directrice Départementale
de la Protection des Populations
et par délégation
Le chef du service Environnement
et Prévention des Risques

Gérald GACHET

Volet 6 : Préconisation en matière d'urbanisme
(cf. circulaire du 04/05/2007)

Cas particulier des effets toxiques en hauteur :

Jusqu'à une hauteur de 30 m de haut

Pour les sites A, SSB : sur les zones définies par l'ensemble des phénomènes dangereux non exclus de classe de probabilité A, B, C ou D présentant des effets irréversibles en hauteur, l'autorisation est la règle générale à l'exception :

- des ERP difficilement évacuables* par rapport aux phénomènes dangereux redoutés,
- et des immeubles de grande hauteur

Au-delà d'une hauteur de 30 m de haut, des effets toxiques en hauteur sont susceptibles de survenir jusqu'à une distance maximale de 230 m de l'installation et pourront être pris en compte dans l'urbanisation future pour les immeubles en hauteur.

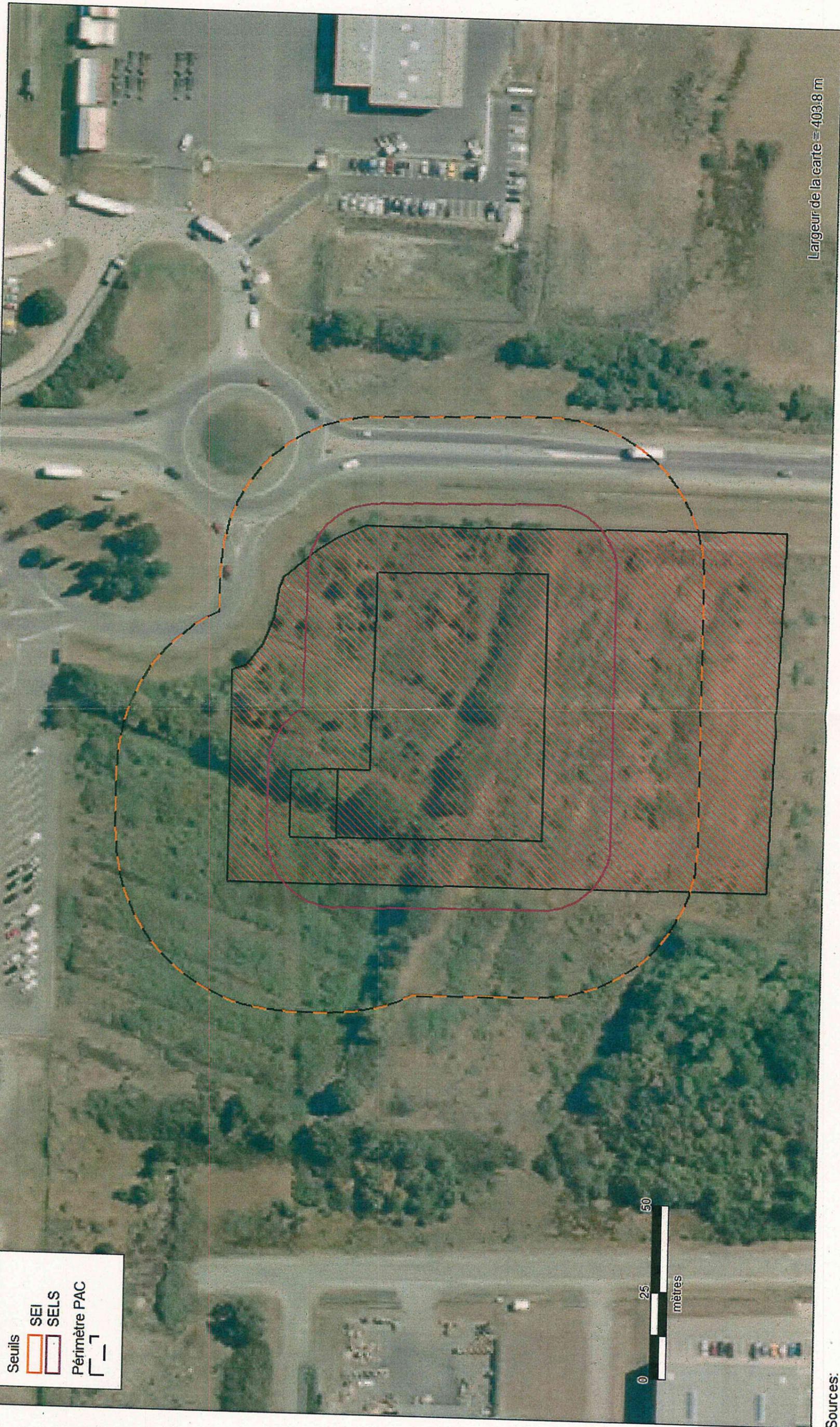
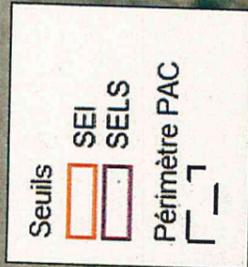
À cet effet, les projets concernés peuvent être autorisés mais en imposant une étude qui déterminera si leurs conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation sont compatibles avec le risque. Le maître d'ouvrage devra alors faire réaliser cette étude afin que le projet réponde aux objectifs de performance correspondant au risque.

En l'absence de l'attestation de la réalisation de l'étude, l'autorité en charge de délivrer l'autorisation de construire pourra fonder un refus sur la base de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est A, B, C ou D, il convient de formuler les préconisations suivantes :

- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;
- dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ;
- l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.

PAC de Veauche (Modertech) Enveloppes des intensités des effets toxiques de classe de probabilité A, B, C ou D



Largeur de la carte = 403.8 m

Sources:

PAC de Veauche - effets en hauteur (Modertech) Enveloppes des intensités des effets toxiques de classe de probabilité A, B, C ou D

Seuils

- SEI
- Périmètre PAC



Largeur de la carte = 1240,8 m

Sources:



epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com