

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DE  
**MABLY**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

### Approbation

Délibération du Conseil Municipal du  
28/10/2016



### MODIFICATIONS-REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- **1 Modification simplifiée n°1**  
Délibération du Conseil Municipal du 15/09/2017
- **2 Modification n°1**  
Délibération du Conseil Municipal du 12/12/2018
- **3 Mise à jour n°1**  
Arrêté municipal du 11/04/2019
- **4 Modification n°2**  
Délibération du Conseil Municipal du 14/02/2020
- **5 Mise à jour n°2**  
Arrêté municipal du 08/02/2021
- **6 Modification n°3**  
Délibération du Conseil Municipal du xx/xx/xxxx  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date  
du xx/xx/xxxx*

# Sommaire

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
Disposition générale 1 : champ d'application territorial	4
Disposition générale 2 : portée du règlement à l'égard d'autres législations	4
Disposition générale 3 : dispositions réglementaires spécifiques à la commune	5
Disposition générale 4 : bâtiments existants	7
Disposition générale 5 : reconstruction à l'identique	7
Disposition générale 6 : adaptations mineures	7
Disposition générale 7 : accès et voirie	7
Disposition générale 8 : obligations spécifiques au réseau téléphonique et fibre optique	9
Disposition générale 9 : prévention des risques	9
Disposition générale 10 : non application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme	10
Disposition générale 11 : éléments remarquables du paysage	11
Disposition générale 12 : nuanciers pour les façades	14
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>29</b>
Dispositions propres à la zone Ub	30
Dispositions propres aux zones Uc, Ucc et Uct	37
Dispositions propres aux zones Ue, Ue* et Ues	47
Dispositions propres à la zone Ueb	54
Dispositions propres à la zone Uedl	60
Dispositions propres à la zone UI	65
Dispositions propres à la zone Uy	71
Dispositions propres à la zone Uz1	76
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>83</b>
Dispositions propres à la zone AU	84
Dispositions propres à la zone AUc	87
Dispositions propres à la zone AUe	95
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>101</b>
Dispositions propres aux zones A et Anc	102
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>111</b>
Dispositions propres aux zones N, Nh, Nex, Ngv, Nj, NI et Np	112
<b>ANNEXES</b>	<b>122</b>
Annexe 1 : essences végétales à utiliser en zone Ueb	123
Annexe 2 : liste des essences végétales à privilégier dans les autres zones	124
Annexe 3 : définitions	125

TITRE 1  
**DISPOSITIONS GENERALES**

La loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 « fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L101-2, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent en fonction des circonstances locales les règles concernant l'implantation des constructions ».

## Article DG 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Mably, dans le département de la Loire.

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

## Article DG 2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations

**A – Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU**, les articles L.111-6, L.424-1, R.111.2, R.111.3, R.111.4, R.111.15, R.111.21 du code de l'urbanisme :

**Article L.111-6** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions, ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation sauf exceptions et dérogations prévues par les articles L.111-7 et L.111-8.

**Article L.424-1** : Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme.

**Article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-3** : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

**Article R.111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable devra respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **B – Prévalent sur le PLU :**

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.
- Les dispositions relatives aux lotissements : En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

## **C – Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :**

- le code de la santé publique
- le code civil
- le code de la construction et de l'habitation
- le code de la voirie routière
- le code général des collectivités territoriales
- le code rural et de la pêche maritime
- le code forestier
- le code du patrimoine
- le code de l'environnement
- le code minier
- le règlement sanitaire départemental
- la réglementation des installations classées
- le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie
- les autres législations et réglementations en vigueur

### Article DG 3

#### **Dispositions réglementaires spécifiques à la commune**

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières :

**1. Les zones urbaines dénommées U** : les zones urbaines sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». La zone U comporte les sous-secteurs suivants :

- la zone Ub représente le secteur dense du bourg,
- la zone Uc concerne les quartiers d'habitat peu dense,
- la zone Ucc concerne un secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif,
- la zone Uct concerne le secteur à vocation médicale et/ou paramédicale, tertiaire et de services de Bonvert,
- la zone Ue est destinée à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales...ainsi que les logements nécessaires à leur fonctionnement. Elles correspondent aux secteurs du Marly, de l'Arsenal, de Bonvert Sud, des Tuileries Nord, des Tuileries Sud,
- la zone Ueb concerne la zone d'activités communautaire de Bonvert,
- la zone Uedl concerne la zone d'activités communautaire de la Demi-Lieue,

- la zone UI concerne les secteurs urbains de la commune réservés aux équipements et installations publics de sport, loisirs et détente,
- la zone Uy concerne la zone d'activités de traitement des déchets,
- la zone Uz1 concerne le pôle commercial des Buttes.

**2. Les zones à urbaniser dénommées AU** : peuvent être classées en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent deux secteurs qui devront être distingués selon les critères de desserte en équipement à la périphérie immédiate de la zone :

- **AU d'urbanisation immédiate** : « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ». Elle comporte les sous-secteurs suivants :
  - Zones AUc : ces zones sont destinées à permettre l'extension de l'urbanisation pour l'habitat, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés nécessaires à la vie urbaine. Elles représentent les secteurs du Marly, des Sables Nord, des Tuileries.
  - Zone AUe : cette zone est destinée à permettre l'extension de l'urbanisation pour les activités économiques, industrielles, artisanales...ainsi que les locaux nécessaires au gardiennage de l'activité principale. Elle correspond au secteur de la Demi-Lieue.
- **AU d'urbanisation différée** : « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ».

**3. Les zones agricoles dénommées A** : sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte la sous-zones suivante :

- la zone Anc qui est une zone agricole non constructible.

**4. Les zones naturelles dénommées N** : il s'agit de zones naturelles et forestières. Sont inclus dans ces zones les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte les sous-zones suivantes :

- Zone Ngv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Zone NI réservée aux équipements et installations publics de sport, loisirs et détente,
- Zone Nex où l'exploitation des carrières peut être admise,
- Zone Np correspondant à un site pollué présent sur le territoire communal,
- Zone Nj réservée à l'implantation de jardins familiaux.

Le plan de zonage fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics,
- Les espaces boisés classés ou parcs à conserver (article L 130.1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- Le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (tireté bleu),
- Les secteurs soumis à des risques d'inondations (indice i),

- Les secteurs soumis à des nuisances de bruit où les constructions à usage d'habitation ou assimilé, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, sont reportés sur un plan spécifique.

#### Article DG 4 **Bâtiments existants**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne pourra être accordé, sauf adaptation mineure, que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non-conformité de l'immeuble avec les dites règles.

#### Article DG 5 **Reconstruction à l'identique**

**En application de l'article L.111-15** du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions détruites ou démolies.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation du bassin de l'Oudan ou la cellule Risque de la Direction Départementale des Territoires de la Loire pour les zones inondables liées au fleuve Loire peuvent interdire ou soumettre à des prescriptions spécifiques la reconstruction à l'identique.

#### Article DG 6 **Adaptations mineures**

Selon l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « les règles et servitudes définies par un PLU 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 certains tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone. 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 la mise en conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### Article DG 7 : **Accès et voirie**

##### **Servitudes d'écoulement des eaux pluviales**

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

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

- nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.

- l'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne devra pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.

- dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoirs des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

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

### Marges de recul

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération. Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

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

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
27	RIL	15 m	15 m
27-1	RIL	15 m	15 m
39	RIL	15 m	15 m
43	RIL	15 m	15 m
207	RIG	25 m	20 m

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

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

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

- les extensions de bâtiments existants : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne devra pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

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

### Limitation des accès

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L 113-2 du Code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

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

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

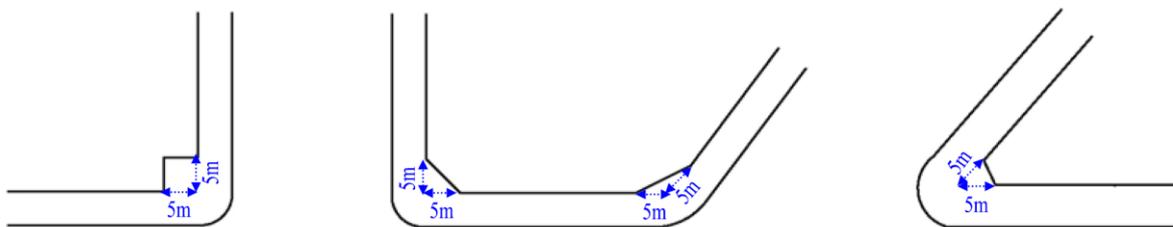
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès devra être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il devra être aménagé :

- de façon à garantir la sécurité publique : piétonne et routière ;
- ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

### Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement et l'imposition d'un pan coupé pourra être faite.



### Voirie

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagées. Elles devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière...).

## Article DG 8 : Obligations spécifiques au réseau téléphonique et fibre optique

Les réseaux de télécommunications sont à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du code de l'Urbanisme).

Dans les ensembles pavillonnaires, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Si la parcelle est desservie par un réseau aérien, le pétitionnaire devra prévoir son raccordement ultérieur au réseau public une fois qu'il aura été enfoui.

## Article DG 9 : Prévention des risques

La commune est soumise aux risques inondation, transport de matières dangereuses et retrait gonflement des argiles.

- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) du Bassin de l'Oudan et ses affluents**

Ce PPRNPI a été approuvé par arrêté préfectoral n°DT-15-1204 le 15 décembre 2015. Il est annexé au présent PLU. Le report des zones concernées par le risque inondation au plan de zonage avec mention de l'indice « i » est indicatif. Il convient de se reporter au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation du Bassin de l'Oudan et ses affluents lui-même, valant Servitude d'Utilité Publique, pour disposer des périmètres opposables.

Il distingue quatre types de zones :

- Zone rouge de rupture de digues
- Zone bleue de débordement
- Zone bleue hachurée de ruissellement
- Zone blanche d'apport en eaux pluviales

Lorsqu'un terrain est situé dans l'une des zones du PPRNPI, les dispositions qui s'appliquent au dit-terrain sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **b) Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) du fleuve Loire entre Villerest et Vougy**

Ce PPRNPI est en cours d'élaboration. Les zones concernées par le risque inondation ont été reportées au plan de zonage du PLU avec mention de l'indice « i » conformément à la carte informative de mise à jour des zones inondables du fleuve Loire suivant l'étude Hydratec R10386 de septembre 1991 réalisée en fonction du Modèle Numérique Terrestre de 2010, communiquée à la commune par les services de l'Etat dans un porter à connaissance du 24 Avril 2013 (et un complément en date du 24 juin 2013).

Dans les zones concernées, la cellule risque de la direction Départementale des Territoire de la Loire devra être obligatoirement consultée pour avis hydraulique dès lors qu'une construction est envisagée dans une zone considérée comme inondable pour étudier la faisabilité du projet dans le strict respect des objectifs des circulaires du 24 Janvier 1994 et du 24 Avril 1996.

A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation et utilisation du sol, après avis de la cellule risque, sont délivrées en application 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 aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 Juillet 1996).

#### **c) Autres risques**

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

### **Article DG 10 : Non application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme**

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

Le règlement du PLU de Mably s'y oppose, c'est-à-dire que les règles du présent document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

*Ex : les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement par rapport aux limites périmétrales de l'opération.*

**Article DG 11 :  
Éléments Remarquables du Paysage**

Certains éléments végétaux ou bâtis de la commune présentent un intérêt particulier d'un point de vue architectural et paysager. Le présent PLU entend les protéger conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme entraîne :

- l'obligation d'obtenir un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction ;

- l'obligation de réaliser une déclaration préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé ;

- la non application des dispositions qui assure que tout permis de construire ou d'aménager ou toute 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 « nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des Plans Locaux d'Urbanisme ».

**Les éléments végétaux** (arbres isolés et alignements d'arbres) figurant au plan de zonage sont à protéger ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences) en cas de nécessité de créer un accès ou de risque sécuritaire ou sanitaire.

**Les éléments bâtis** caractéristiques figurant dans la liste ci-jointe et localisés au plan de zonage ne pourront faire l'objet d'une autorisation de démolition, ou de transformation même mineure de l'aspect extérieur, que sur la base d'un rapport dûment motivé d'un architecte-paysagiste.

N°	Élément bâti remarquable	Localisation	Descriptif et prescriptions
1	Château de la mairie et son parc	Le Bourg, rue du parc	<p>Construit au XIX<sup>ème</sup> siècle, cet élégant bâtiment a été dessiné par l'architecte roannais Michaud pour la famille Bergier de Fontenille. Il a été transformé en mairie en 1920. Plusieurs pièces ont conservé leurs boiseries et leur plafond en staff. La clôture sur la rue comprend une grille en fer forgé et un portail monumental.</p> <p>Les dépendances du château ont connu diverses affectations suivant les époques. Les anciens communs forment une cour. Le préau supporté par des piliers en pierre de Charlieu est assez typique de la région. Les pignons des deux bâtiments sont agrémentés de tours crénelées. L'un de ces bâtiments abrite l'Espace de la Tour, salles de réunions et d'expositions, l'autre accueille deux logements et une petite entreprise tertiaire. A l'opposé du parc, l'ancienne orangerie a subi des agrandissements successifs et désordonnés. Le lieu est maintenant dévolu à la vie associative. Le vaste parc arboré parcouru d'allées romantiques forme un écrin de verdure à préserver par une gestion du boisement visant le long terme. Ses deux bassins ont été transformés en massifs de fleurs. Les margelles ouvragées sont toujours visibles, dont une en forme de fleur de lys. La volière en briques à toiture d'ardoise est remarquable et plusieurs autres petits édifices d'origine meublent les espaces.</p>

2	Pigeonnier aux tuiles vernissées	Le Bourg, rue du parc	A l'orée de l'ancien parc de la propriété où se trouve la mairie, cet élégant pigeonnier construit en 1904 marque l'entrée du Bourg sur la RD 39. Respect de la forme des ouvertures et maintien de la toiture en tuiles vernissées.
3	Ancienne Ferme	Vermoisy, RD 39	Cette ancienne ferme bien conservée comprend une maison de maître et son parc arboré, un grand couvert et des communs. Préservation des caractéristiques des toitures (nombre de pans, pente, couleur) sans aucune surélévation. Préservation de l'ouverture du grand couvert. Préservation de la symétrie des ouvertures.
4	Chapelle des Tuileries	Les tuileries, chemin de la Chapelle	Elle fut construite en 1920 et offerte au diocèse par une famille d'agriculteurs du quartier pour l'évangélisation de la population ouvrière nombreuse et cosmopolite (Polonais, Tchécoslovaques, Hongrois, Italiens, Italiens, Portugais, Espagnols, Nord-Africains, etc...) Respect des travées et des encadrements en briques avec possibilité d'agrandissement. Respect des caractéristiques principales de la façade d'entrée dans la chapelle avec la nécessité de laisser apparents tous les encadrements en briques, dans le cadre d'une réhabilitation de la façade, et le maintien du clocheton.
5	Maison du directeur des Tuileries	Les Tuileries, route de Paris	Accolée à l'usine, l'ancienne maison du directeur présente une belle façade à parements de briques et de pierres. Sa toiture, agrémentée d'une lucarne à fronton, est couverte de tuiles vernissées formant des motifs géométriques colorés. Le gros immeuble à proximité immédiate abritait les bureaux de la société Cancalon. Respect des ouvertures, de leur symétrie et des encadrements en briques. Laisser apparents tous les encadrements en briques, dans le cadre d'une réhabilitation de la façade. Maintien de la toiture en tuiles vernissées.
6	Logements ouvriers des Tuileries	Les Tuileries, route de Paris	Il reste dans le quartier plusieurs petits immeubles collectifs bien typés qui appartenaient aux Tuileries Cancalon pour le logement des ouvriers et qui conservent aujourd'hui encore leur fonction de logements populaires. Respect des ouvertures et de leur symétrie.
7	Ferme des Etangs	Les Etangs	L'immense grand couvert (700 m <sup>2</sup> ) de cette ferme en activité est à préserver, en bordure d'un chemin de randonnée du Grand Roanne (circuit n°4 « Bocage et botanique») Préservation des caractéristiques des toitures (nombre de pans, pente, couleur) sans aucune surélévation. Préservation de l'ouverture du grand couvert.
8	Maisons ouvrières de l'Arsenal	L'arsenal, rue de Guise	Deux maisons basses qui abritaient chacune six logements avec leur jardin potager à l'arrière, restent les seuls témoins de la cité ouvrière de l'Arsenal construite dans les années 1920. Réhabilitées au cours des années 2002-2004 en conservant leur apparence vue de la rue de Guise. Respect des ouvertures et de leur symétrie. Pas de surélévation.
9	Ancienne ferme actuelle ferme équestre	RD 43 La Salle	Ancienne ferme située route de Briennon ayant conservé son homogénéité, avec son grand couvert daté de 1772 et sa maison d'habitation dotée d'un estre forézien actuellement obturé de façon sommaire. Préservation des caractéristiques des toitures (nombre de pans, pente, couleur) sans aucune surélévation. Préservation de l'ouverture du grand couvert. Préservation de la symétrie des ouvertures.

10	Ferme de Cornillon Ancienne ferme- école	La Gravière aux oiseaux, le Bas de Mably	Ensemble homogène de bâtiments d'une belle ferme du 19 <sup>ème</sup> siècle. Le grand couvert a été réhabilité par la commune en lieu d'accueil pour la découverte de la nature. A noter, à la base d'un mur du grand couvert, la plaque de crue de la Loire de 1866. Préservation des caractéristiques des toitures (nombre de pans, pente, couleur) sans aucune surélévation. Respect des ouvertures et de leur symétrie.
11	Château de Cornillon	Cornillon	Cette belle propriété a été construite de 1825 à 1828 pour le comte Jules Anglès, ministre de Louis XVIII, par l'architecte Rouhaut qui aurait pris pour modèle une villa de Frascati en Italie. Elle est constituée d'un corps central coiffé d'une haute toiture d'ardoises, flanqué de deux pavillons plus larges. L'entrée est marquée par un péristyle à colonnes. Cet ensemble devra être préservé dans son écrin de verdure, dont le jardin est classé à l'inventaire régional des parcs et jardins. Ce vaste parc comprend des espaces boisés et des prairies, un étang de bonnes dimensions, et des communs homogènes et bien conservés. Préservation des caractéristiques des toitures (nombre de pans, pente, couleur). Respect des ouvertures et de leur symétrie et maintien de la toiture en ardoise.
12	Ancienne ferme- école de Cornillon, actuel siège d'exploitation agricole	Cornillon	De la maison forte de Cornillon (fin du 13 <sup>ème</sup> siècle) subsistent deux tours, l'une en ruine, l'autre bien entretenue et en bon état. La pièce du rez-de-chaussée de cette dernière contient des fresques, probablement du 17 <sup>ème</sup> siècle, qu'il conviendrait de restaurer et de sauvegarder. Sur l'emplacement de la maison forte, le comte Ernest Anglès fit édifier une ferme dans les années 1840, qui sera la ferme-école de l'arrondissement de 1849 à 1858. Les bâtiments, harmonieux et rationnels, sont actuellement le siège d'une exploitation de bovins charolais. L'ensemble est particulièrement visible du chemin de halage du canal de Roanne à Digoin. Préservation des caractéristiques des toitures pour les bâtiments anciens (nombre de pans, pente, couleur). Respect des ouvertures et de leur symétrie.
13	Moulin de Cornillon	Cornillon	Fait plutôt rare, le moulin de Cornillon tirait son énergie d'une prise d'eau sur le canal de Roanne à Digoin. Construit en 1858 par le comte Ernest Anglès, il a été modernisé au fil du temps.
14	Ecluse de Cornillon et maison d'écluse	Cornillon	Les plaisanciers font une halte obligée pour le passage de l'écluse et les promeneurs sont nombreux sur le chemin de halage. Une route communale traverse le canal à cet endroit et le large quai bordant l'écluse constitue un parking commode. L'écluse, la maison éclusière et le pont forment un ensemble paysager intéressant.
15	Eglise du bourg	Le Bourg, place de Verdun	
16	Ancienne ferme	Route de Briennon	Préservation des caractéristiques des toitures (nombre de pans, pente, couleur) sans aucune surélévation. Respect des ouvertures et de leur symétrie.
17	Ferme Matherat	Route de Briennon	Préservation des caractéristiques des toitures (nombre de pans, pente, couleur) sans aucune surélévation. Respect des ouvertures et de leur symétrie.
18	Ancienne ferme	Chemin de Linas	Préservation des caractéristiques des toitures (nombre de pans, pente, couleur) sans aucune surélévation. Respect des ouvertures et de leur symétrie.

<b>19</b>	Grand couvert	Bonvert	Préservation des caractéristiques des toitures (nombre de pans, pente, couleur) sans aucune surélévation. Respect des ouvertures et de leur symétrie.

**Article DG 12 :  
Nuancier pour les façades**

**Avertissement**

Il a été conçu pour être en accord avec les valeurs chromatiques de la commune, à savoir des couleurs fortes dans le centre historique, des couleurs naturelles de roches assez vives (qui se retrouvent sur les trottoirs en sablé stabilisé d'origine locale et dans les façades ou sous-bassements en pierres apparentes) et une évocation des tuileries industrielles. On a cherché à permettre à la couleur de s'exprimer, mais sans aller trop loin avec des couleurs trop vives notamment dans les quartiers d'habitat individuel.

Ce nuancier a été conçu à partir de 3 gammes assez classiques et connues des entreprises :

- le nuancier 'patrimoine» de Weber et Broutin
- la gamme RAL.
- pour le quel on a cherché des correspondances avec le Chromatic de la Seigneurie dont le choix est plus large.

Il n'y a dans ces choix aucune intention commerciale : ces nuanciers sont assez riches pour proposer un ensemble élargi de nuances. Malgré la largeur de cet éventail, il ne couvre pas le champ infini des nuances possibles, offertes par d'autres fabricants : l'application du nuancier laissera la possibilité de choisir des couleurs proches chez d'autres fabricants.

Les combinaisons non réfléchies de couleurs issues de ce nuancier peuvent conduire à des chocs chromatiques disharmonieux. Sa mise en oeuvre implique une réflexion attentive sur les effets des combinaisons de couleurs que ce soit pour un même bâtiment (combinaison façade, volets, encadrements par exemple) .

**ATTENTION** : L'impression ou l'affichage à l'écran peuvent modifier fortement les couleurs. se référer aux nuanciers des fabricants.

Il est précisé que pour toutes les zones, les RAL peuvent être standardisés et il est admis 3 teintes au-dessus ou en-dessous des couleurs mentionnées dans le nuancier joint.  
Le blanc est admis pour les huisseries de toutes les zones.

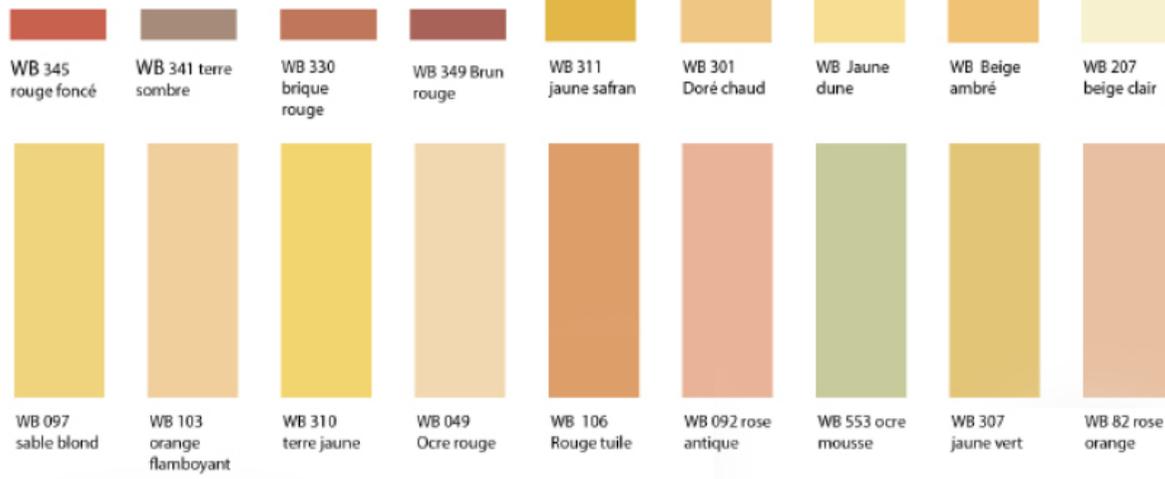
**Le blanc pour les clôtures est autorisé dans les zones Ub, Uc, Ucc, Uct, Ue\*, Ui, Uz1, AU et AUc.**

**Les fresques ne sont autorisées que pour les bâtiments publics et d'intérêts collectifs.**

Couleurs de la roche en place et des pierres de l'église



Couleurs pour les sous-basements



Mise en scène

ATTENTION : L'impression ou l'affichage à l'écran peuvent modifier fortement les couleurs. se référer aux nuanciers des fabricants.

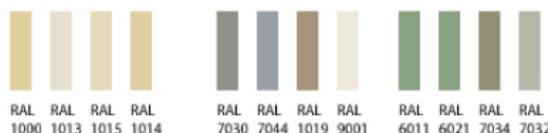
## Entourage des fenêtres



WB 207 beige clair  
WB 001 blanc cassé  
WB 306 jaune tuffaut  
WB 041 crème  
WB 016 ton pierrer  
WB 231 jaune ivoire

Toute couleur dans la gamme des façades. Éviter les mélanges de jaune et de rouge ou de rose. Rester dans la même famille de couleurs en étant un ou deux tons en dessous ou au dessus.

## nuisseries, fenêtres et portes



RAL 1000 RAL 1013 RAL 1015 RAL 1014  
RAL 7030 RAL 7044 RAL 1019 RAL 9001  
RAL 6011 RAL 6021 RAL 7034 RAL 7032

Couleurs à choisir en harmonie avec le reste de la façade.

Note : les couleurs de peinture sont données avec la référence Ral. Ce nuancier est assez réduit. D'autres nuanciers (Chromatic de La Seigneurerie) sont beaucoup plus complets. On trouvera à la fin du document quelques déclinaisons entre RAL et Chromatic.

## Intentions et principes de mise en application

- Les couleurs naturelles de la roche et les pierres de l'église sont saturées; elles donnent une tonalité forte. Le nuancier établi dans le cadre des opérations de rénovation des façades conforte cette impression de couleurs fortes.  
**LE PRÉSENT NUANCIER VA DANS LE MÊME SENS.**  
On a toutefois exclu les bleus, estimant qu'une multiplication de ces couleurs dans le centre risquerait de faire basculer l'harmonie générale. En cas de réfection, les façades actuellement bleues pourront être refaites dans les mêmes couleurs.

Certaines façades présentent un sous bassement de couleur sombre rappelant les couleurs naturelles des roches; cette disposition est intéressante; elle est proposée mais non imposée.

Les encadrements de fenêtre et de portes sont soulignés de couleurs claires.

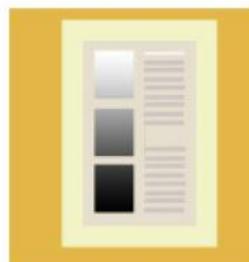
Les décors de façades (carreaux de faïence, dessin, jeu de briques etc) correspondant à l'époque de construction doivent être conservés si possible.

Les devantures des commerces et services ainsi que les projets d'ensemble pourront être réalisés dans des teintes autres que celles proposées dans le présent nuancier, dans un souci d'harmonie avec l'environnement proche

## Exemples d'associations



Panneau : WB 311 jaune safran  
Encadrement : WB 306b Jaune Tuffeau  
Huisseries : RAL 1000



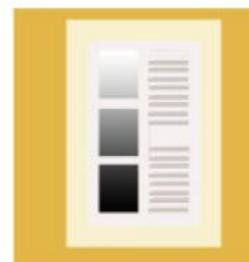
Panneau : WB 311 jaune safran  
Encadrement : WB 306b Jaune Tuffeau  
Huisseries : RAL 1013



Panneau : WB 311 jaune safran  
Encadrement : WB 016 ton pierre  
Huisseries : RAL 7044



Panneau : WB 311 jaune safran  
Encadrement : WB 016 ton pierre  
Huisseries : RAL 1019



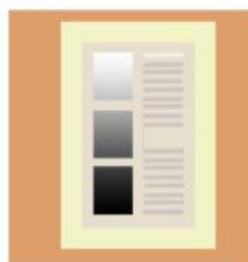
Panneau : WB 311 jaune safran  
Encadrement : WB 207 beige clair  
Huisseries : RAL 9001



Panneau : 106 rouge tuile  
Encadrement : WB 016 ton pierre  
Huisseries : ral 1014



Panneau : 106 rouge tuile  
Encadrement : WB 016 ton pierre  
Huisseries : 9001



Panneau : 106 rouge tuile  
Encadrement : WB 306b Jaune Tuffeau  
Huisseries : ral1015



Panneau : 106 rouge tuile  
Encadrement : WB 306b Jaune Tuffeau  
Huisseries : RAL 1000



Panneau : 106 rouge tuile  
Encadrement : WB 041 creme  
Huisseries : RAL 1019



Panneau : WB 307 jaune vert  
Encadrement : WB 306b Jaune Tuffeau  
Huisseries : RAL 1019



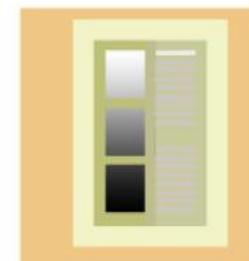
Panneau : WB 553 ocre mousse  
Encadrement : WB 306b Jaune Tuffeau  
Huisseries : RAL 1015



Panneau : WB 103 Orange Flamboyant  
Encadrement : WB 306b Jaune Tuffeau  
Huisseries : RAL1015



Panneau : WB 097 SABLE BLOND  
Encadrement : WB 306b Jaune Tuffeau  
Huisseries : RAL 1013



Panneau : WB 301 Dore Chaud  
Encadrement : WB 306b Jaune Tuffeau  
Huisseries : CH 7547

Zone Ub Bourg Centre

## Couleur des façades et des murs de clôtures

### Couleurs des façades



Mise en scène

## Entourage des fenêtres

Toute couleur dans la gamme des façades.

Eviter les mélanges de jaune et de rouge ou de rose

Rester dans la même famille de couleurs en étant un ou deux tons en dessous ou au dessus.



Mur : WB 041 crème  
Encadrement WB 10  
beige ocre  
Fenêtre : RAL 1011



Mur : WB 10 Beige ocre  
Encadrement : WB 15  
Pierre claire  
Fenêtre: RAL 1024



Mur WB : 230 Doré clair  
Encadrement :212 Terre  
beige  
Fenêtre: RAL 3012



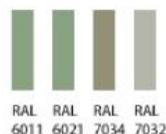
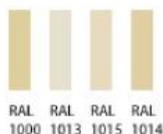
Mur : WB 006 Rose  
foncé  
Encadrement : WB  
092 Rose antique  
Fenêtre : 1013



Mur : WB 232 Mordoré  
Encadrement : WB 41  
Crème  
Fenêtre RAL 6025

Exemples d'associa-  
tions

## Huisserie:



## Intentions et principes de mise en application

On fera un cas particulier pour cette zone Uc autour du bourg. En effet ces constructions accompagnent le bourg dont on veut garder l'identité architecturale en partie fondée sur des couleurs fortes.

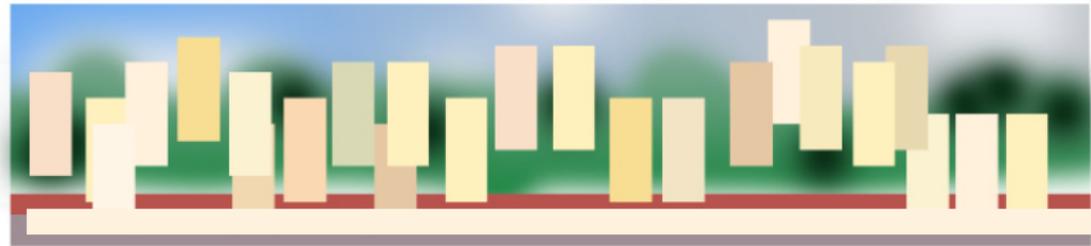
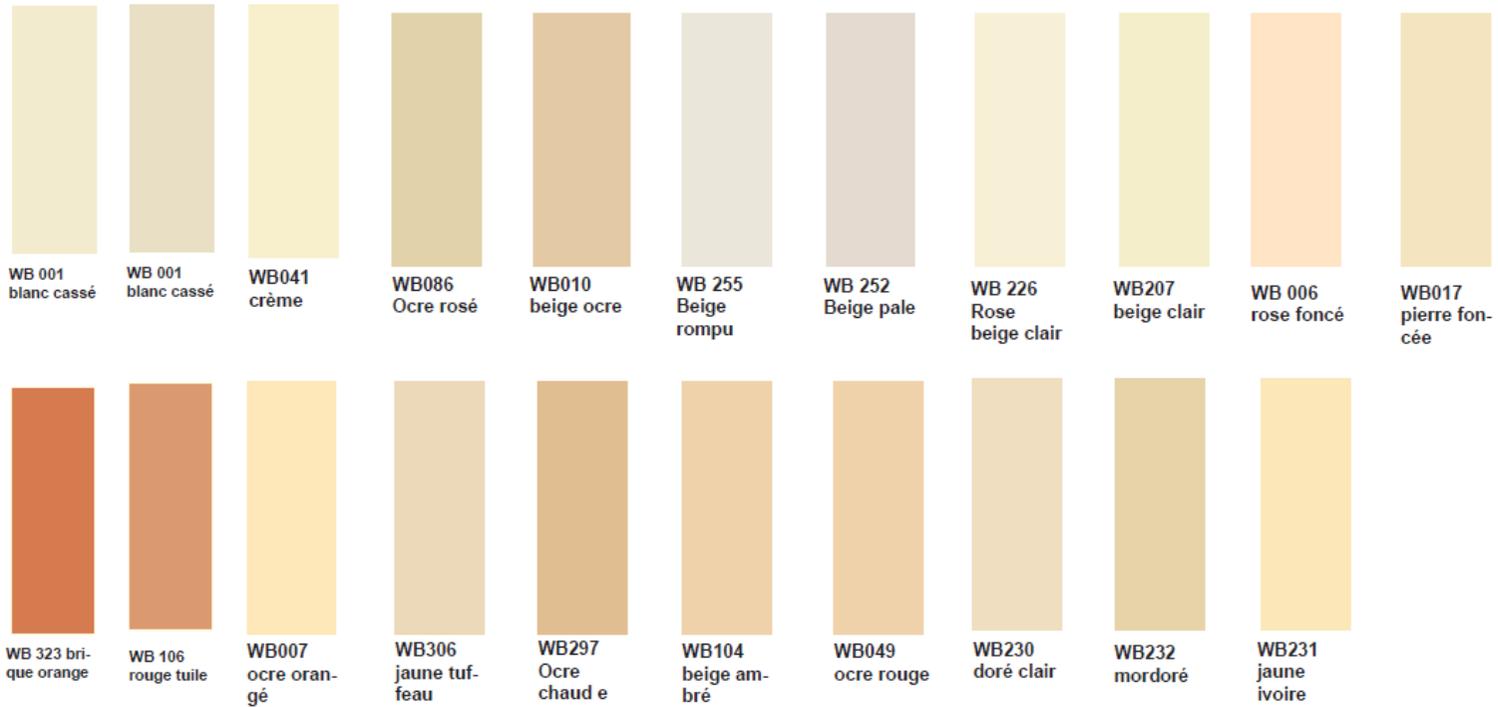
Il est donc question ici d'avoir des couleurs dans les mêmes tonalités mais moins saturées. Les bleus, présents dans le centre bourg, sont exclus.

Ces constructions sont souvent accompagnées de végétation. On cherchera donc des couleurs qui s'harmonisent avec celle ci.

Les commerces et services ainsi que les projets d'ensemble pourront faire l'objet d'autres couleurs, un soucis d'harmonie avec le cadre bâti environnant sera recherché.

Couleur autorisées des façades et les murs de clôtures

Couleurs des façades



Mise en scène

## Entourage des fenêtres

Toute couleur dans la gamme des façades.  
Éviter les mélanges de jaune et de rouge ou de rose  
Rester dans la même famille de couleurs en étant un ou deux tons en dessous ou au dessus.



Mur : WB 041 crème  
Encadrement : WB 10  
beige ocre  
Fenêtre : RAL 1011



Mur : WB 10 Beige ocre  
Encadrement : WB 15  
Pierre claire  
Fenêtre : RAL 1024



Mur WB : 230 Doré clair  
Encadrement : 212 Terre  
beige  
Fenêtre : RAL 3012



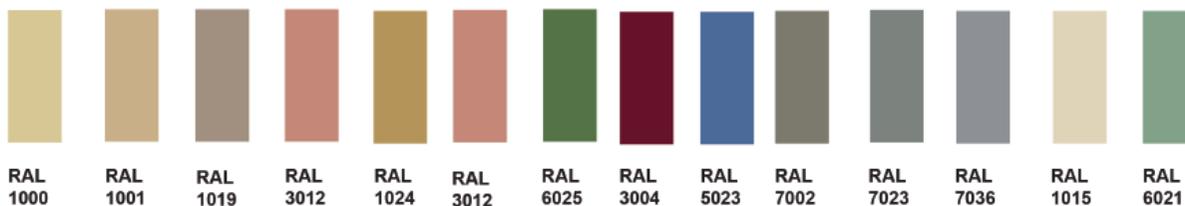
Mur : WB 006 Rose  
foncé  
Encadrement : WB  
092 Rose antique  
Fenêtre : 1013



Mur : WB 232 Mordoré  
Encadrement : WB 41  
Crème  
Fenêtre RAL 6025

Exemples d'associa-  
tions

## Huisseries



RAL  
1000

RAL  
1001

RAL  
1019

RAL  
3012

RAL  
1024

RAL  
3012

RAL  
6025

RAL  
3004

RAL  
5023

RAL  
7002

RAL  
7023

RAL  
7036

RAL  
1015

RAL  
6021

## Intentions et principes de mise en application

Ces constructions accompagneront le bourg dont on veut garder l'identité architecturale en partie fondée sur des couleurs fortes.  
Il est donc question ici d'avoir des couleurs dans les mêmes tonalités mais moins saturées. Les bleus, présents dans le centre bourg, sont exclus.

Ces constructions seront accompagnées de végétation. On cherchera donc des couleurs qui s'harmonisent avec celle-ci.

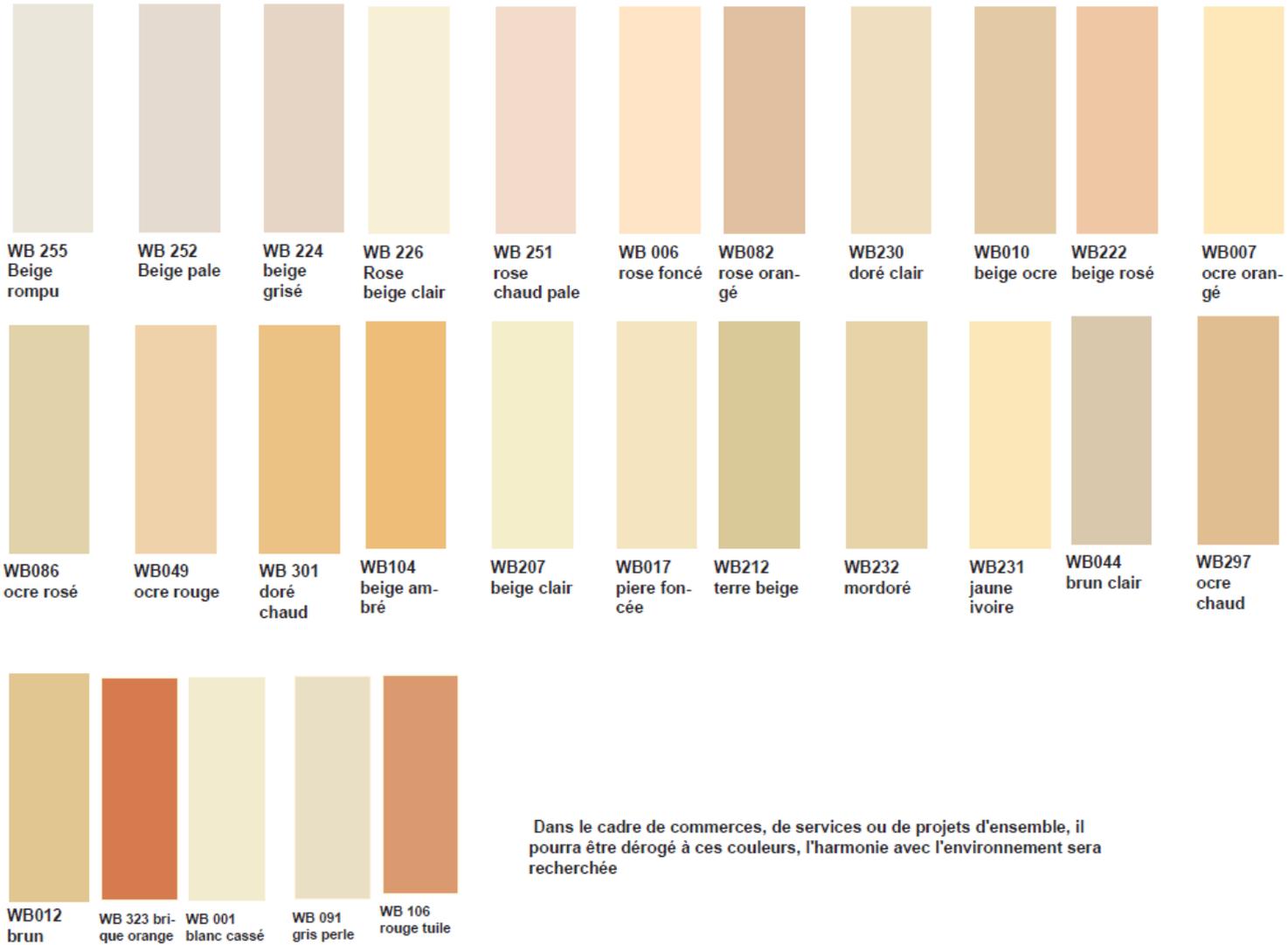
On évitera les couleurs trop soutenues pour les constructions venant en périphérie des lotissements, visibles de loin.

Auc et Au en périphérie du bourg

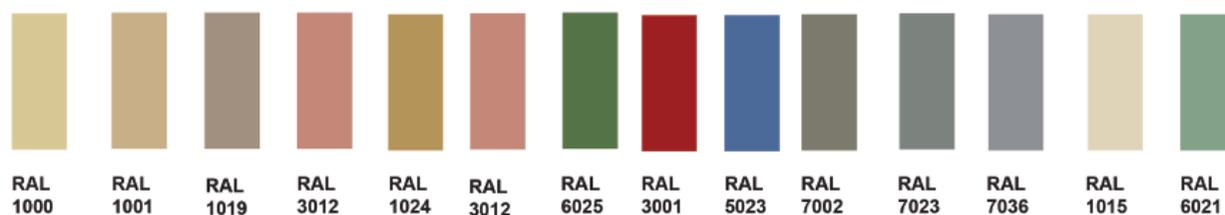
Couleur autorisées pour les façades et les murs clôtures

Couleurs des façades / habitations

Zones U<sub>c</sub>, U<sub>Cc</sub>, U<sub>ct</sub> et AU AU<sub>a</sub> hors  
périphérie du bourg



## Huisseries



## Intentions et principes de mise en application

Ces quartiers, majoritairement en habitat individuel (mais pas exclusivement) sont déjà construits. Les changements de couleurs se produisent donc lors de ravalements de façades ou d'extensions. Certaines façades ont déjà des couleurs assez fortes.

On cherchera ici à limiter l'extension des couleurs trop soutenues tout en conservant le caractère tonique mais ponctuel de certaines façades. En cas de maisons accolées, on devra accorder la réfection avec la couleur de la partie existante.

Des constructions qui ont des fonctions particulières (commerces, services, service public) peuvent avoir des couleurs autres pour se distinguer de loin et servir de point de repère.

## Entourage des fenêtres et sous-bassements .

Toute couleur dans la gamme des façades.  
Eviter les mélanges de jaune et de rouge ou de rose  
Rester dans la même famille de couleurs en étant un ou deux tons en dessous ou au dessus.  
Pour les sous tassements, un ton plus foncé que les façades.



Mur : WB 255 beige rompu  
Encadrement WB 231  
Fenêtre : RAL 6021



Mur : WB 252 beige pale  
Encadrement : WB 41  
crème  
Fenêtre: RAL 1019



Mur WB : 226 rose beige  
clair  
Encadrement :104 beige  
ambré  
Fenêtre: RAL 1015



Mur WB : 297 ocre chaud  
Encadrement :41 crème  
Fenêtre: RAL 1015



Mur : WB 222 beige doré  
Encadrement : WB 41 Crème  
Fenêtre RAL 3004

Exemples d'associa-  
tions



Mur : WB 232 mordoré  
Encadrement WB 231  
Fenêtre : RAL 1019



Mur : WB 104 beige ambré  
Encadrement WB 231  
Fenêtre : RAL 1024



Mur : WB 212 terre beige  
Encadrement WB 015  
Fenêtre : RAL 1024



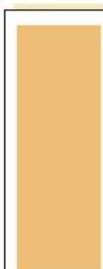
Mur : WB 104  
Encadrement WB 207  
Fenêtre : RAL 1013

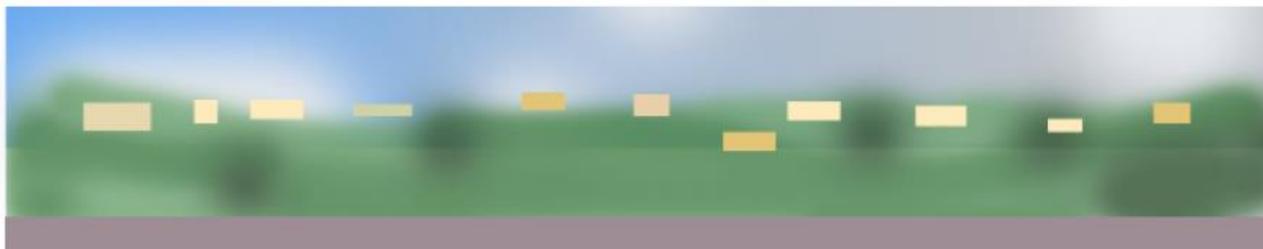


Mur : WB 222 beige doré  
Encadrement WB 41 crème  
Fenêtre : RAL 6025

Couleur autorisées pour les façades et les murs de clôtures

Couleurs des façades / habitations

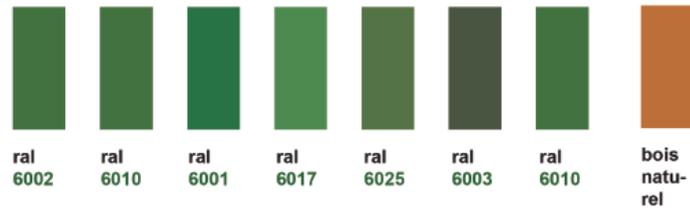
 WB 225 Jaune OCRE	 WB 104 beige ambré	 WB 231 Jaune Ivoire	 WB 304 ocre doré	 WB 015 pierre claire	 WB 017 pierre foncée	 WB 007 ocre orange	 WB 086 ocre rose	 WB 212 terre beige
 WB 010 beige ocre	 WB 307 Jaune vert	 WB 312 terre orange	 WB 232 mordoré	 WB 282 Vert jeune	 WB 553 ocre mousse	 WB 303 terre rouge	 WB 301 dore chaud	 Couleurs pour bâtiments annexes ou activités



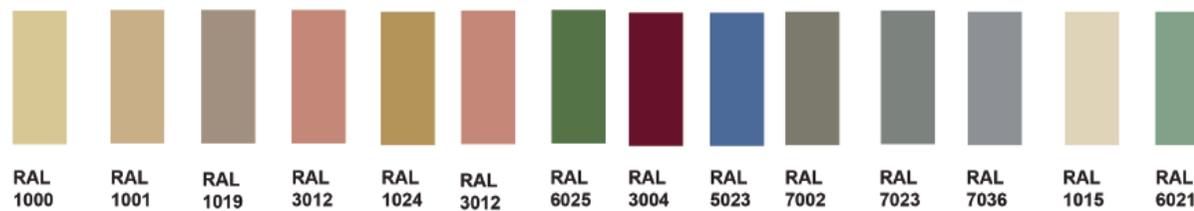
Mise en scène

Le panachage est autorisé tant que cela respecte les couleurs du nuancier

## Bâtiments agricoles



## Huisseries



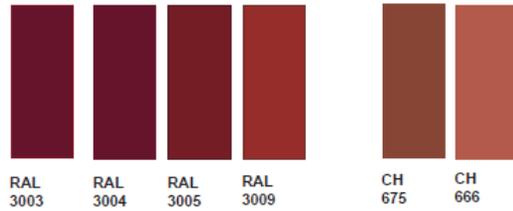
## Intentions et principes de mise en application

L'espace rural est ponctué de hameaux et fermes, assez sensibles dans le paysage bien que accompagnés de végétation. Certaines constructions sont en pierres apparentes (pierres jaunes pour certaines, pierres rouges foncées pour d'autres) ou en pisé (tonalité gris/rose). Les bâtiments agricoles récents sont majoritairement en métal; les bâtiments annexes peuvent être composites (bois, métal, parpaings..).

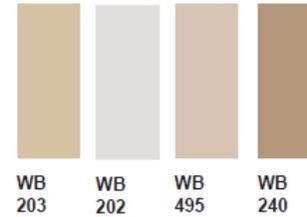
L'intention est ici de limiter l'effet de mitage et l'impact de la dispersion en limitant les effets de contraste de couleurs claires de crépis par rapport à la végétation dominante.

Les façades en pierre de taille, restent apparentes.  
 Les façades crépies doivent rechercher des couleurs moins tranchantes.  
 Les bâtiments métalliques doivent avoir des couleurs assombries.  
 Les bâtiments annexes en parpaings doivent être crépis de couleurs assombries.

Les rouges foncés (RAL et Chromatic® façade)



Les couleurs de crépis (maçonneries)



Les gris foncés (RAL et Chromatic® façade)



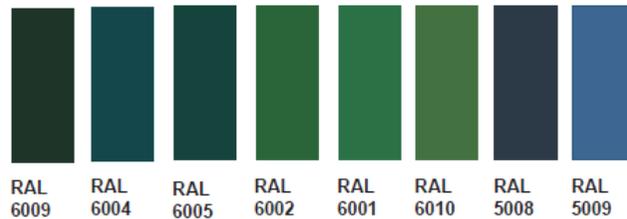
façades bureau bandeau



Les gris clairs (métal)



Les verts et bleus foncés (métal)



Les grillages



ZAC : couleurs issues du règlement de la ZAC

Intentions et principes de mise en application

La commune de Mably, avec la référence aux Tuileries en cours de démolition possède des bâtiments d'activités assez colorés. Il s'agit ici d'affirmer ce caractère tout en limitant les familles de couleurs de manière à ne pas avoir des chocs chromatiques et des disharmonies importants. Les couleurs trop claires, visibles de loin sont réduites en nombre. On partira donc sur des gammes de rouges rappelant la tuile mais plus foncés, des gris et des verts bleus foncés. Quelques gris clairs chauds seront introduits. Les contraintes de couleurs liées à des franchises commerciales seront étudiées au cas par cas. Les grillages de clôture qui souvent font le lien entre les entités devront avoir une couleur unique par ilot. Pour les espaces d'activités existants les évolutions se feront au fur et à mesure des mutations.

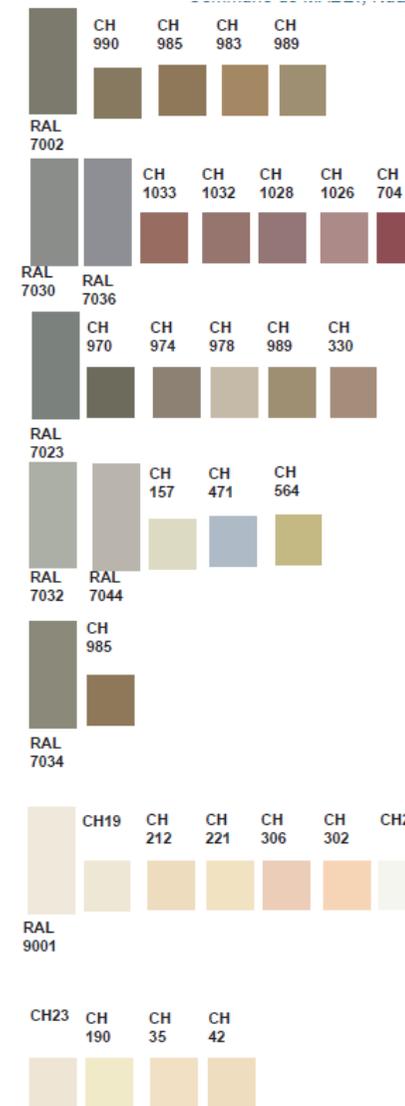
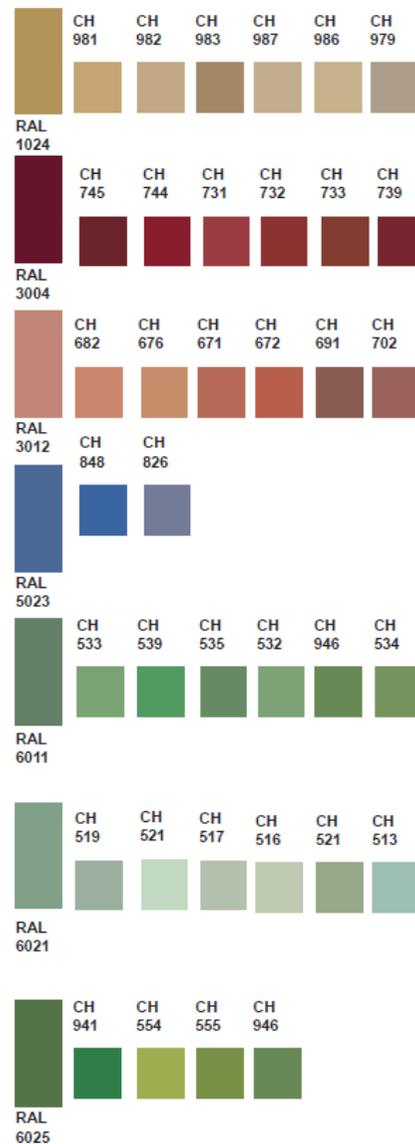
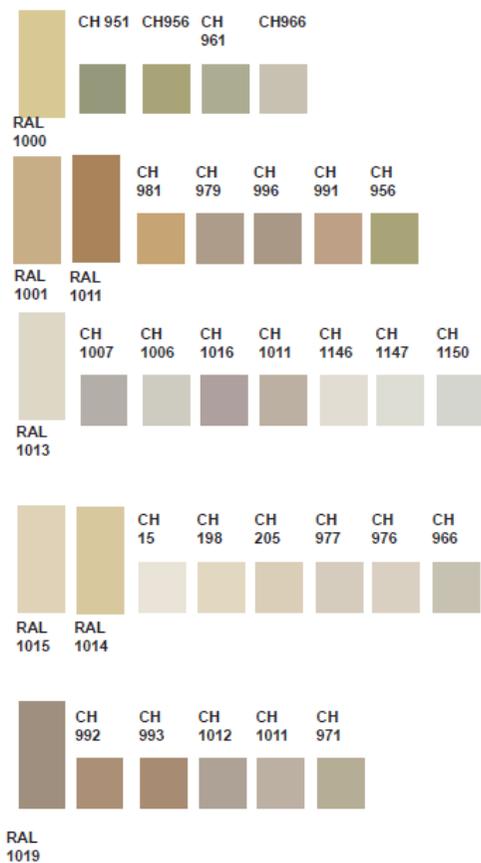
Les couleurs autorisées sont celles des RAL ci-dessus en admettant 3 teintes en dessus ou en dessous de ces RAL.

# Annexe : correspondance entre gamme

## RAL et Chromatic®

La gamme RAL communément employée offre un éventail de couleurs moins large que d'autres gammes. Il nous a semblé intéressant de proposer quelques couleurs proches des RAL intégrées dans ce nuancier afin d'élargir les couleurs possibles. On les prendra ici dans la gamme CHROMATIC® de la SEIGNEURERIE.

NOTE : les numéros renvoient au dernier nuancier Chromatic paru.



**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

Ub  
Uc, Ucc et Uct  
Ue, Ue\* et Ues  
Ueb  
Uedl  
Ul  
Uy  
Uz1

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ub**

Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg de Mably affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services, et équipements publics ainsi qu'aux installations classées existantes et à celles qui sont nécessaires à la vie urbaine dans une perspective de mixité urbaine. Ce secteur se caractérise par la présence d'un bâti ancien implanté à l'alignement et en ordre continu.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article Ub 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole, forestier et industriel.
- Les panneaux photovoltaïques au sol.
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article Ub 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition de correspondre à des activités artisanales, commerciales ou d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, boulangerie, laverie-pressing, poste de peinture, dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou une station-service...).
- les constructions et changements de destination à usage de commerces et d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées...), que la surface de plancher soit inférieure à 400 m<sup>2</sup>.
- les entrepôts à condition d'être directement liés à une activité commerciale ou artisanale existante ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement.
- Les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnement

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ub 3 : Accès et voirie**

Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.

##### **Accès**

- Le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique est limité à un accès par parcelle.
- A titre d'exception, lorsqu'il n'est pas possible de rentrer avec un véhicule léger par l'entrée existante il est possible de créer un deuxième accès.

##### **Voirie**

- Dans le cadre de projets d'ensemble conduisant à la construction de 5 logements et plus, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun et d'assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.
- Les aménagements de voiries devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures.
- Pour les voies se terminant en impasse, l'aménagement d'une aire de retournement pour que les véhicules puissent faire demi-tour devra être réalisée.

## Article Ub 4 : Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire.

- *Eaux pluviales*

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>1</sup>.

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eaux seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans.

Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300m<sup>2</sup>,
- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

### Réseaux secs

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

### Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou tout changement de destination de bâtiments existants devra comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des bâtiments.

Dans le cadre de projets d'ensemble d'au moins cinq logements, des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets (points de regroupements) devront être aménagés.

## Article Ub 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

## Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des articles DG 7 et 10.

Toute nouvelle construction devra être implantée à l'alignement.

Lorsqu'une construction principale est implantée à l'alignement, d'autres constructions peuvent se réaliser à l'arrière.

---

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

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté avec un retrait minimum de deux mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Un débord limité sur voie publique pourra être autorisé pour la réalisation de balcons sous réserve que le projet ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, ni la visibilité et la sécurité de la circulation, et sous réserve d'une intégration paysagère.

Lorsque la construction est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité et permettre l'aménagement ultérieur du carrefour.

D'autres implantations que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation. **Un débord limité sur voie publique pourra être autorisé pour la réalisation de balcons s'il se situe à au moins 3,20 mètres de hauteur par rapport au trottoir et ne dépasse pas 0,80 mètre en saillie et sous réserve que le projet ne compromette pas l'aménagement futur du domaine public, ni la visibilité et la sécurité de la circulation, et sous réserve d'une intégration paysagère.**

**Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur, un débord sur le domaine public est autorisé à condition que la largeur du trottoir après isolation thermique par l'extérieure garantisse la circulation des personnes à mobilité réduite dans le respect des dispositions du règlement de voirie. Cela implique de ne pas dépasser 0,80 mètre en saillie et à condition qu'il existe un trottoir d'une largeur supérieure à 1,40 mètre. En cas de mitoyenneté une autorisation du voisin est nécessaire.**

## **Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 10.

Les constructions devront être implantées :

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

Pour les annexes isolées, il peut être admis une implantation comprise entre la limite séparative et un recul de 80 cm maximum par rapport à cette limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté avec un retrait minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, la distance de 3 mètres peut être réduite à 2,60 mètres, sans création de surface de plancher supplémentaire.

D'autres implantations que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

## **Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Ub 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la surface du terrain.

## Article Ub 10 : Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 7 mètres pour la construction principale.

Les bâtiments annexes accolés ou les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment initial. Pour des annexes isolées (abris de jardin, garage...), la hauteur est limitée à 4 mètres mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

### Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques...). On privilégiera leur implantation à proximité des façades orientées au Sud.

## Article Ub 11 : Aspect extérieur

### Toiture

- Forme
  - o Les toitures sont soit à deux pans (présentant entre 30 et 60% 70% de pente), soit sous la forme de toiture-terrasse (pente comprise entre 1 et 5%), éventuellement végétalisée. **Ne pas rendre les toitures terrasses accessibles lorsqu'elles sont situées en limite séparative.**
  - o Les toitures à 1 ou 3 pans sont autorisées pour les constructions d'annexes accolées **et pour les extensions.**
  - o **Dans le cadre de constructions nouvelles, pour les toitures, plusieurs pans peuvent être autorisés pour les entrées de bâtiments et terrasses couvertes.**
  - o Le faîtage sera parallèle au plus long côté, sauf si la construction est implantée à l'alignement de la voie. Dans ce cas, le faîtage sera parallèle à la dite voie.
- Matériaux et couleurs
  - o Les toitures autres que les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont réalisées en tuiles de terre cuite rouge **ou en zinc.**
  - o Matériaux autorisés : tuiles mécaniques faiblement galbées.
  - o D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés :
    - en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - pour la construction d'annexes isolées lorsque la construction principale a été réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - en cas d'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques...).
    - **Pour la réfection de toitures, l'utilisation de matériaux autres que les tuiles est possible si cela est nécessaire pour des raisons techniques et structurelles.**

~~Ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine, les verrières et les serres~~

**Ne sont pas soumises aux prescriptions ci-dessus :**

- annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les vérandas
- les abris de piscine
- les verrières
- les serres

## ➤ les carports

Pour les carports, les toitures sont soit à 1 pan, soit à 2 pans, soit sous forme de toiture terrasse. Les toitures arrondies ne sont pas autorisées.

### Façades

- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12). Les bâtiments existants ne respectant pas les couleurs du nuancier peuvent s'étendre sans respecter les couleurs du nuancier, à condition de respecter la couleur du bâtiment existant.
- Seront recouverts tous les matériaux destinés à l'être.
- Le bardage est autorisé pour l'ensemble des constructions.

Ces dispositions sur les façades ne s'appliquent pas pour la réalisation des vérandas, abris de piscine, verrières et serres.

### Equipements techniques

- Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le domaine public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Dans le cas d'une construction existante où les coffrets ne peuvent être encastrés, par exemple pour la mise en place d'une pompe à chaleur, ils pourront être apposés sur la façade sur laquelle l'impact visuel sera le moins important depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que verrières, vérandas ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.
- Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.
  - o Elles seront de préférence sur toiture.
  - o De couleur s'intégrant à la partie de construction où elles sont fixées.

### Abords des constructions et installations

- Les constructions seront implantées de façon à modifier le moins possible le terrain naturel.
- Les déblais/remblais seront autorisés dans la limite de 1 m par rapport au terrain naturel.

### Clôtures

- Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- ~~La hauteur totale des clôtures sur voie et sur limite séparative est limitée à 1,70 mètre. La hauteur totale des clôtures sur voie est limitée à 1,70 mètre et à 1,80 mètre en limite séparative.~~
- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12) en reprenant les couleurs autorisées pour les façades. ~~Les panneaux de couleur sombre sont autorisés~~
- Les clôtures le long des voies et en limites séparatives seront composées :
  - par des haies vives d'essences locales et variées,
  - ou par des barrières en bois,
  - ou par des murs traités avec soin, éventuellement surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins dans les conditions suivantes :
    - . En limite de voie, la hauteur maximale du mur ne peut excéder 1 mètre ;
    - . Sur limites séparatives, la hauteur maximale du mur ne peut excéder **1,80 mètre** ;
    - . L'ensemble, murs surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins ne peut excéder une hauteur maximale de 1,70 mètre **en limite de voie et 1,80 mètre en limite séparative** ;
    - . Les murs surmontés de panneaux pleins devront présenter un espacement de **minimum** 5 cm **minimum** entre ces deux éléments ;
    - . Les murs de clôtures seront obligatoirement crépis des deux côtés.
  - ou par des grillages, ~~sous réserve d'être de couleur sombre.~~
- **Les claustras (panneaux pleins partant du sol) et brises vues sont interdits en bordures de voies.**
- **Les bâches et les canisses sont interdites.**

Dans le cas d'équipements publics, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

### **Éléments remarquables du paysage :**

Pour les éléments remarquables du paysage, il est nécessaire de se reporter à l'article DG11 et de respecter les prescriptions indiquées, qui peuvent engendrer des dispositions différentes que celles énoncées précédemment dans l'objectif de respecter l'identité et les caractéristiques originelles du bâtiment identifié.

### **Article Ub 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies.

Les constructions à vocation d'habitation devront comporter en dehors de la voie publique :

- pour les logements individuels : au moins deux places de stationnement par logement ;
- pour les logements collectifs : 1,5 places de stationnement par logement, réparties en aire extérieure banalisée et/ou en aire intérieure tels que garage, stationnement couvert. Un traitement qualitatif de ces espaces est attendu.

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

Dans le cas de logements collectifs et au-delà de 5 logements et pour les bureaux, le stationnement cycle est obligatoire. Il est imposé, au minimum une place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les garages à vélo devront être intégrés aux constructions.

Les ombrières sur les places de stationnement sont autorisées sous conditions. Lorsque la pose d'ombrières est réalisée, celles-ci doivent comprendre un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.

### **Article Ub 13 : Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.

Les haies devront être plantées et entretenues de manière à ne pas dépasser sur le domaine public.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagés, traités en revêtement perméable et plantés.

~~Les espaces de stationnement aériens, destinés au logement collectif, devront être obligatoirement plantés à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.~~

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles comportent un arbre pour 5 emplacements de stationnement aérien. Les arbres doivent être planté à proximité de la place de parking afin d'assurer un ombrage sur les véhicules stationnés. Ne sont pas soumis à cette obligation de plantation les places de stationnement couvertes par des ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysagé.

Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques. Au moins 50% de cette surface d'espace vert devra être d'un seul tenant.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 2).

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

#### **Article Ub 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **Article Ub 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

## **DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Uc, Ucc et Uct**

La zone Uc est constituée de quartiers récents accueillant une mixité des fonctions urbaines. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone se caractérise par un tissu urbain à dominante d'habitat individuel ponctué de quelques poches d'habitat collectif.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Ucc correspondant au site accueillant la CRS 34 et l'ADAPEI ;
- Uct correspondant au pôle de santé de Bonvert.

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

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

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article Uc 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

##### **Dans la zone Uc**

- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole, forestier et industriel.
- **Les constructions de bâtiments logistiques et de commerce de gros.**
- Les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial situés en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage.
- Les panneaux photovoltaïques au sol.
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

##### **Dans les zones Uct et Ucc,**

- Toutes occupations et utilisations du sol excepté celles autorisées aux articles Uct2 et Ucc2.

#### **Article Uc 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

##### **Dans la zone Uc, sont autorisés sous conditions :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition de correspondre à des activités artisanales, commerciales ou d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (*telles que droguerie, boulangerie, laverie-pressing, poste de peinture, dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou une station-service...*) ;
- les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées...) ;
- les nouvelles implantations commerciales et les changements de destination à usage commercial sous réserve d'être localisés dans les centralités urbaines définies au plan de zonage, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- l'extension limitée des commerces existants en dehors des centralités urbaines définies au plan de zonage ;

- pour les commerces de plus de 333 m<sup>2</sup> de surface de plancher : l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°1 du SCOT (le 10 décembre 2015) ;
- pour les commerces de moins de 333 m<sup>2</sup> de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale ou artisanale ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement.
- **Les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnement.**

**Dans la zone Ucc**, sont autorisés sous conditions :

- toute construction et installation à condition d'être nécessaire à des équipements collectifs et d'intérêt général et aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires et compatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement.

**Dans la zone Uct**, sont autorisés sous conditions :

- toute construction et installation à condition d'être à vocation médicale et/ou paramédicale, ou à usage de bureaux ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements de santé ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires et compatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement.

Au sein des secteurs soumis à orientations d'aménagement et programmation, les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°2-2 du dossier de PLU).

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation caractérisé sur le plan de zonage par l'indice « i »**, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement (Article DG 9). En tout état de cause se sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

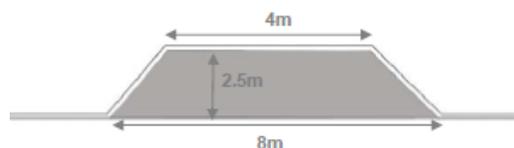
## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.

### **Article Uc 3 : Accès et voirie**

#### **Accès**

- Le nombre d'accès véhicule sur les voies ouvertes à la circulation publique est limité à un accès par parcelle.
- **A titre d'exception, lorsqu'il n'est pas possible de rentrer avec un véhicule léger par l'entrée existante il est possible de créer un deuxième accès.**
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte-tenu de l'intensité de la circulation.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur la voie publique.
- **Pour les habitations**, une entrée bateau sera prévue pour l'accès aux bâtiments d'habitation. Cette entrée devra reprendre les caractéristiques suivantes :



Les formes et dimensions en largeur présentées dans le schéma ci-dessus pourront être adaptées en fonction de la configuration des lieux. La profondeur de 2,5 m sera comptée à partir de la voie de circulation.

Dans le cas de modification d'un accès existant, l'application de ce schéma et ce recul pourront être adaptés en fonction du contexte urbain de la rue et dans la mesure où cela ne pose pas de problème important de sécurité pour la circulation.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble cette obligation pourra être aménagée. Ainsi, des entrées bateau pourront être regroupées sous réserve de dimensions permettant d'assurer la sécurité des circulations.

### Voirie

- Les aménagements de voiries devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures.

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble conduisant à la création de 5 lots constructibles et plus, les voies nouvelles se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre alternative n'est envisageable. Si tel est le cas, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire facilement demi-tour. En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun et d'assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.

## Article Uc 4 : Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire.

**Pour la zone Uct :** en l'absence de possibilités réelles de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un assainissement non collectif sera autorisée conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

- *Eaux pluviales*

#### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>2</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par

<sup>2</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
- o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

#### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>3</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

#### **Réseaux secs**

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

#### **Collecte des ordures ménagères**

Toute construction nouvelle ou tout changement de destination des bâtiments existants devra comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant aux besoins des bâtiments.

Dans le cadre de projets d'ensemble d'au moins cinq logements, des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets (points de regroupements) devront être aménagés.

### **Article Uc 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

### **Article Uc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des articles DG 7 et 10 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum en tout point de la construction :

- de 3 mètres pour les zones Uc et Ucc ;
- de 5 mètres pour la zone Uct ;

par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté avec un retrait minimum de deux mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

---

<sup>3</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

D'autres implantations que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation. **Un débord limité sur voie publique pourra être autorisé pour la réalisation de balcons s'il se situe à au moins 3,20 mètres de hauteur par rapport au trottoir et ne dépasse pas 0,80 mètre en saillie et sous réserve que le projet ne compromette pas l'aménagement futur du domaine public, ni la visibilité et la sécurité de la circulation, et sous réserve d'une intégration paysagère.**

**Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur, un débord sur le domaine public est autorisé à condition que la largeur du trottoir après isolation thermique par l'extérieure garantisse la circulation des personnes à mobilité réduite dans le respect des dispositions du règlement de voirie. Cela implique de ne pas dépasser 0,80 mètre en saillie et à condition qu'il existe un trottoir d'une largeur supérieure à 1,40 mètre. En cas de mitoyenneté une autorisation du voisin est nécessaire.**

## **Article Uc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 10.

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative :

- si leur hauteur sur limite est inférieure à 3,5m, **sauf pour les bâtiments publics où une hauteur supérieure pourra être autorisée ;**
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition que, sur la longueur commune aux bâtiments accolés, la nouvelle construction ne soit pas supérieure à la hauteur sur limite des bâtiments existants ;
- s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande.

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

Pour les annexes isolées, il peut être admis une implantation comprise entre la limite séparative et un recul de 80 cm maximum par rapport à cette limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté avec un retrait minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, la distance de 3 mètres peut être réduite à 2,60 mètres, sans création de surface de plancher supplémentaire.

D'autres implantations que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

## **Article Uc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article Uc 9 : Emprise au sol**

### **En zone Uc et Ucc**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la surface de terrain.

### **En zone Uct**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface de terrain.

## Article Uc 10 : Hauteur des constructions

### Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 7 mètres pour la construction principale et 4 mètres pour les annexes isolées (abris de jardin, garage), exception faite des unités foncières de plus de 5 000 m<sup>2</sup> sur lesquelles une hauteur de 13 mètres pourra être autorisée pour la construction principale.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits ou d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction.

Les bâtiments annexes accolés ou les extensions ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

Une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée :

- dans le cas d'une réhabilitation, ou d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale, sans que celle-ci puisse être augmentée ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

### Pour les autres constructions

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 7 mètres pour la construction principale.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits ou d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction.

Les bâtiments annexes accolés ou les extensions ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

Une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée :

- dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale, sans que celle-ci puisse être augmentée ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

### Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques...) On privilégiera leur implantation à proximité des façades orientées au Sud.

## Article Uc 11 : Aspect extérieur

### Toiture

- Forme
  - o Les toitures sont soit à deux pans (présentant entre 30 et ~~60%~~ 70% de pente), soit à 4 pans (présentant entre 30 et 70% de pente), soit sous la forme de toiture-terrasse (pente comprise entre 1 et 5%), éventuellement végétalisée. **Ne pas rendre les toitures terrasses accessibles lorsqu'elles sont situées en limite séparative.**
  - o Les toitures à 1 ou 3 pans sont autorisées pour les constructions d'annexes accolées **et pour les extensions.**

- Dans le cadre de constructions nouvelles, pour les toitures, plusieurs pans peuvent être autorisés pour les entrées de bâtiments et terrasses couvertes.
- Le faîtage sera parallèle au plus long coté, sauf si la construction est implantée à l'alignement de la voie. Dans ce cas, le faîtage sera parallèle à la dite voie.
- Matériaux et couleurs
  - Les toitures autres que les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont réalisées en tuiles de terre cuite rouge **ou en zinc**.
  - Matériaux autorisés : tuiles mécaniques faiblement galbées.
  - D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés :
    - en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - pour la construction d'annexes isolées lorsque la construction principale a été réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - en cas d'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques...).
    - Pour la réfection de toitures, l'utilisation de matériaux autres que les tuiles est possible si cela est nécessaire pour des raisons techniques et structurelles.

~~Ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas pour la réalisation, d'annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine, les verrières et les serres.~~

Ne sont pas soumises aux prescriptions ci-dessus :

- annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les vérandas
- les abris de piscine
- les verrières
- les serres
- les carports

Pour les carports, les toitures sont soit à 1 pan, soit à 2 pans, soit sous forme de toiture terrasse. Les toitures arrondies ne sont pas autorisées.

### Façades

Pour les habitations, extensions et annexes

Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12). Les bâtiments existants ne respectant pas les couleurs du nuancier peuvent s'étendre sans respecter les couleurs du nuancier, à condition de respecter la couleur du bâtiment existant.

- Seront recouverts tous les matériaux destinés à l'être.
- Le bardage est autorisé pour l'ensemble des constructions.

Ces dispositions sur les façades ne s'appliquent pas pour la réalisation des vérandas, abris de piscine, verrières et serres.

Pour les commerces, les entreprises et les services, d'autres couleurs peuvent être autorisées sous réserve de respecter une harmonie architecturale et paysagère.

### Equipements techniques

- Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le domaine public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Dans le cas d'une construction existante où les coffrets ne peuvent être encastrés, par exemple pour la mise en place d'une pompe à chaleur, ils pourront être apposés sur la façade sur laquelle l'impact visuel sera le moins important depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que verrières, vérandas ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.
- Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Elles seront de préférence sur toiture.
  - De couleur s'intégrant à la partie de construction où elles sont fixées.

### Abords des constructions et installations

- Les constructions seront implantées de façon à modifier le moins possible le terrain naturel.
- Les déblais/remblais seront autorisés dans la limite de 1 m par rapport au terrain naturel.

### Clôtures

- Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- ~~La hauteur totale des clôtures sur voie et sur limite séparative est limitée à 1,70 mètre.~~ La hauteur totale des clôtures sur voie est limitée à 1,70 mètre et à 1,80 mètre en limite séparative.
- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12) en reprenant les couleurs autorisées pour les façades.
- Les clôtures le long des voies et en limites séparatives seront composées :
  - par des haies vives d'essences locales et variées,
  - ou par des barrières en bois,
  - ou par des murs traités avec soin, éventuellement surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins dans les conditions suivantes :
    - . En limite de voie, la hauteur maximale du mur ne peut excéder 1 mètre ;
    - . Sur limites séparatives, la hauteur maximale du mur ne peut excéder 1,80 mètre ;
    - . L'ensemble, murs surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins ne peut excéder une hauteur maximale de 1,70 mètre en limite de voie et 1,80 mètre en limite séparative ;
    - . Les murs surmontés de panneaux pleins devront présenter un espacement de ~~minimum~~ 5 cm ~~minimum~~ entre ces deux éléments ;
    - . Les murs de clôtures seront obligatoirement crépis des deux côtés.
  - ou par des grillages, ~~sous réserve d'être de couleur sombre~~ ;
- Les claustras (panneaux pleins partant du sol) et brises vues sont interdits en bordures de voies. Les bâches et les canisses sont interdites.
- En zone Uc, les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées pour répondre à des règles de sécurité publique.

Dans le cas d'équipements publics, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

### Éléments remarquables du paysage :

Pour les éléments remarquables du paysage, il est nécessaire de se reporter à l'article DG11 et de respecter les prescriptions indiquées, qui peuvent engendrer des dispositions différentes que celles énoncées précédemment dans l'objectif de respecter l'identité et les caractéristiques originelles du bâtiment identifié.

### Article Uc 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies. ~~Chaque nouveau projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté aux besoins sans report sur la voie publique.~~

~~Les ombrières sur les places de stationnements sont autorisées sous conditions. Lorsque la pose d'ombrières est réalisée, celles-ci doivent comprendre un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.~~

Les constructions à vocation d'habitation devront comporter en dehors de la voie publique :

- pour les logements individuels : au moins deux places de stationnement par logement ;
- pour les logements collectifs : 1,5 places de stationnement par logement, réparties en aire extérieure banalisée et/ou en aire intérieure tels que garage, stationnement couvert. Un traitement qualitatif de ces espaces est attendu.

Pour les opérations comportant plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour 1,5 logement.

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

Dans le cas d'activités artisanales, industrielles, de commerces et de bureaux, le nombre de place de stationnement doit être proportionné au besoin de l'activité notamment pour les livraisons, les véhicules de service, le personnel et les visiteurs.

Dans le cas de logements collectifs et au-delà de 5 logements et pour les bureaux, le stationnement cycle est obligatoire. Il est imposé au minimum une place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les garages à vélo devront être intégrés à la construction.

Pour les nouveaux projets l'usage de matériaux perméables sera recherché.

#### **En zone Uct**

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) ainsi que les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement devront être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions à vocation d'habitation devront comporter en dehors de la voie publique au moins deux places de stationnement par logement.

#### **En zone Ucc**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article Uc 13 : Espaces libres et plantations**

#### **En zone Uc**

Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.

Les haies devront être plantées et entretenues de manière à ne pas dépasser sur le domaine public.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées. L'ensemble de ces espaces verts devra représenter 20 % de la surface de la parcelle.

Les plantations pourront être réalisées en toitures végétalisées et/ou murs végétaux. Dans ce cas, ils compteront pour 50 % de la surface totale exigée.

En outre, les surfaces en pleine terre devront représenter 25 % de la surface totale des espaces verts exigés (soit 5 % de la parcelle). Ces espaces seront plantés.

~~Les espaces de stationnement aériens seront obligatoirement plantés à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.~~

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles comportent un arbre pour 5 emplacements de stationnement aérien. Les arbres doivent être plantés à proximité de la place de parking afin d'assurer un ombrage sur les véhicules stationnés. Ne sont pas soumis à cette obligation de plantation les places de stationnement couvertes par des ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysagé.

Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques. Au moins 50% de cette surface d'espace vert devra être d'un seul tenant.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 2).

**En zone Ucc et Uct**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagés, traités en revêtements perméables et plantés.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 2).

**SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****Article Uc 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

**Article Uc 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

**Article Uc 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

# **DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Ue, Ue\* et Ues**

La zone Ue est un espace urbain réservé aux activités économiques.

Le sous-secteur Ue\* correspond à un tissu urbain mixte mêlant activités économiques et habitations (non liées aux activités).

Le sous-secteur Ues correspond à l'ancienne friche des Tuileries, secteur stratégique à requalifier.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Ue 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement de type SEVESO
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

### **Article Ue 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

#### **En Ue, Ue\* et Ues sont autorisés sous conditions :**

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être construits simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités et intégrés à un bâtiment d'activités ;
- les constructions à usage de commerce, à condition d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder une surface de plancher de 350 m<sup>2</sup> ;
- les panneaux solaires à condition :
  - d'être situés sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ;
  - ou d'être intégrés aux constructions ou aux éléments techniques (abris, mobilier divers...) ou de signalétique.
- les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) au sol à condition de fournir de l'énergie solaire (électrique ou thermique) répondant aux besoins des procédés industriels d'une entreprise en activité sur la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement.
- **Les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnement.**

#### **De plus, en Ue sont autorisés sous conditions :**

- la rénovation et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation sans que la surface de plancher ne puisse être augmentée et sans modification des volumes ;
- les constructions d'annexes à condition :
  - qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà une habitation ;
  - que leurs emprises au sol n'excèdent pas 40 m<sup>2</sup> au total sur l'unité foncière.

#### **De plus, en Ue\* sont autorisés sous conditions :**

- la rénovation et l'extension des constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
- les constructions d'annexes à condition :
  - qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà une habitation ;
  - que leurs emprises au sol n'excèdent pas 40 m<sup>2</sup> au total sur l'unité foncière.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ue 3 : Accès et voirie**

Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.

#### **Accès**

- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte-tenu de l'intensité de la circulation.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur la voie publique.

#### **Voirie**

Les aménagements de voiries devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures. De plus, dans le cadre d'opérations d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun et d'assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.

### **Article Ue 4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

- *Eaux usées*

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire.

- *Eaux pluviales*

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>4</sup> ;

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eaux seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300m<sup>2</sup>,
- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

#### **Réseaux secs**

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

- *Electricité*

Dans un souci de protection paysagère, les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et les branchements devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

---

<sup>4</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

- *Gaz*

Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

- *Télécommunications, réseaux numériques*

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

- *Eclairage public*

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

#### **Elimination des déchets industriels :**

Elimination des déchets industriels : chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Le stockage se fera à l'abri de la vue du public.

### **Article Ue 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

### **Article Ue 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des articles DG 7 et 10 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

Les constructions devront s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 3 mètres en tout point de la construction.

D'autres implantations, sous réserve de leur bonne intégration d'ensemble et de ne pas présenter un risque ou une gêne pour la sécurité publique, pourront être autorisées pour :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes dissociées du bâtiment principal d'activité (de type local sécurité, locaux techniques pour les ordures ménagères, fibres...) sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> par annexe.

### **Article Ue 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 10.

- pour les constructions à usage d'habitation : la distance séparant la construction projetée des limites séparatives devra être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- pour les autres constructions : si la parcelle voisine est en zone Ue, les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative.

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En limite de zone Ue avec la zone à destination d'habitat, les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour 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 même propriété**

Non règlementé.

### **Article Ue 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article Ue 10 : Hauteur des constructions**

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout, ne peut excéder 7 mètres pour la construction principale et 4 mètres pour les annexes isolées (abris de jardin, garages et bâtiments similaires).

Pour les constructions à usage d'activités et d'équipements :

En zones Ue et Ue\*, la hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, ne peut excéder 13 mètres.

Dans les deux zones Ue de part et d'autre de la RD 39 des Essarts (site Nexter) et de Bonvert (en continuité immédiate de la zone Ueb), la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 23 mètres au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

En zone Ues, la hauteur des constructions, mesurée au faitage ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ne peut excéder 30 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée :

- dans le cas d'une réhabilitation, d'une reconstruction ou d'une extension de bâtiment existant ne respectant pas la règle générale, sans que celle-ci puisse être augmentée ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

### **Article Ue 11 : Aspect extérieur**

#### **Toiture**

- Les toitures terrasses (**pente comprise entre 1 et 5%**) sont autorisées sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb
  - o les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux tels que cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs) ;
  - o les couleurs utilisées ne soient pas vives ;
  - o les matériaux ne soient pas réfléchissants.

#### **Façades**

- En zones Ue et Ue\*, elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12), hors zone Ues. Les bâtiments existants ne respectant pas les couleurs du nuancier peuvent s'étendre sans respecter les couleurs du nuancier, à condition de respecter la couleur du bâtiment existant.
- En zone Ues, le blanc pur est interdit.
- Les projets devront prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Devront être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être.

- Le bardage est autorisé pour l'ensemble des constructions.
- Ces dispositions sur les façades ne s'appliquent pas pour la réalisation des vérandas et verrières.

### **Clôtures**

- Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- La hauteur totale des clôtures sur voie et sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures en limite des voies et en limites séparatives seront composées :
  - . par des haies vives d'essences locales et variées,
  - . ou par des murets, d'une hauteur maximale de 1 mètre le long des voies et de 2 mètres le long des limites séparatives, et traités avec soin, éventuellement surmontés d'une barrière en claire voie ou d'un grillage,
  - . ou par des grillages, y compris clôtures thermosoudées, sous réserve d'être de couleur sombre.
- **Les canisses et les bâches sont strictement interdites.**
- Les murs de clôtures seront obligatoirement crépis des deux côtés. Le blanc pur est interdit.
- Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées pour répondre à des règles de sécurité publique.

### **Equipements techniques**

- Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Les coffrets ne pouvant être encastrés, comme les pompes à chaleur, devront être apposés sur la façade ou dans un espace sur lesquels l'impact visuel sera le moins important depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, verrières ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.
- Les antennes ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier, les antennes relais de téléphonie devront privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.
- Les antennes paraboliques devront être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles devront avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

### **Abords des constructions**

- Les abords des constructions devront être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.
- 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.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction ou prévu dans l'aménagement de la parcelle.

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures, et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages, ne sont pas réglementés, leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

### **Eléments remarquables du paysage :**

Pour les éléments remarquables du paysage, il est nécessaire de se reporter à l'article DG12 et de respecter les prescriptions indiquées, qui peuvent engendrer des dispositions différentes que celles énoncées précédemment dans l'objectif de respecter l'identité et les caractéristiques originelles du bâtiment identifié.

## **Article Ue 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations ainsi que les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement devront être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions à vocation d'habitation devront comporter, en dehors de la voie publique, au moins 2 places de stationnement par logement.

Les constructions à vocation d'activité devront comporter un local vélo couvert comprenant au minimum une place pour 10 employés.

~~Les ombrières sur les places de stationnements sont autorisées sous conditions. Lorsque la pose d'ombrières est réalisée, celles-ci doivent comprendre un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.~~

## **Article Ue 13 : Espaces libres et plantations**

~~Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par d'autres plantations équivalentes (port, taille adulte et aspect similaire) ou par des plantations adaptées au contexte lorsque la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain est incompatible et ne le permet pas.~~

~~Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.~~

Les haies devront être implantées et entretenues de manière à ne pas dépasser sur le domaine public. La création ou l'extension d'activités susceptibles de porter atteinte au paysage et à l'environnement existant seront subordonnées à l'aménagement d'écrans végétaux.

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur des lots (*hormis les voiries*), et les aires de stationnement des véhicules légers devront rester perméables.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ne sont pas soumis à cette obligation de plantation les places de stationnement couvertes par des ombrières recouvertes de panneaux photovoltaïques.

Les marges de recul le long des voies publiques seront végétalisées.

En limite de zone Ue avec la zone à destination d'habitat, des plantations seront exigées pour constituer un écran végétal.

Une surface minimum de 10 % de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

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

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 5 2).

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

### **Article Ue 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

**Article Ue 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

# **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ueb**

La zone Ueb est un espace urbain à vocation économique correspondant aux espaces aménagés de la ZAC de Bonvert, identifiée au SCOT Roannais comme Zone d'Activité d'Intérêt National (ZAIN).

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Ueb1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement de type SEVESO.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

### **Article Ueb 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous condition :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être construits simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités et intégrés à un bâtiment d'activité ;
- les constructions à usage de commerce, à condition d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder une surface de plancher de 350 m<sup>2</sup> ;
- les panneaux solaires à condition :
  - d'être situés sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ;
  - ou d'être intégrés aux constructions ou aux éléments techniques (abris, mobilier divers...) ou de signalétique.
- les panneaux solaires au sol à condition de fournir de l'énergie répondant aux besoins des procédés industriels d'une entreprise en activité sur la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement.
- Les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnement.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ueb 3 : Accès et voirie**

Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées devront être adaptées au trafic généré par l'activité des établissements de la zone.
- Les voies se terminant en impasse devront être aménagées avec une aire de retournement aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules, y compris les poids-lourds, puissent faire demi-tour sans marche arrière.
- Pour chaque voirie sera prévu un aménagement sécurisé pour les circulations cyclistes et piétonnes.
- Sur les limites le long des départementales RD 43 et RD 39, un cheminement piétons-cyclistes en site propre et arboré est imposé.

## **Article Ueb 4 : Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

- *Eaux usées*

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- *Eaux pluviales*

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>5</sup> ;

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eaux seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300m<sup>2</sup>,
- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

### **Réseaux secs**

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

### **Collecte des ordures ménagères**

Chaque parcelle privative devra comporter les équipements nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères, en fonction de la périodicité de collecte et du type de conteneurs fixés par la communauté d'agglomération. Ces équipements pourront être des zones de stockage ou des locaux situés à proximité de l'entrée de la parcelle, dont l'intégration paysagère sera recherchée. Leur dimensionnement permettra le tri des déchets de collecte sélective (collecte des flux OM et CS).

### **Élimination des déchets industriels**

La gestion des déchets d'activités, non assimilables aux ordures ménagères, incombe à l'exploitant qui prend en charge leur évacuation.

Ces déchets devront être stockés à l'abri de la vue du public et des riverains.

## **Article Ueb 5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article Ueb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des articles DG 7 et 10 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

---

<sup>5</sup> Évènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les bâtiments devront être implantés à minimum 6 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.  
La limite de la zone Ueb située autour de l'étang du Merlin (classé en zone N), devra faire l'objet d'une marge de recul d'une largeur minimale de 5 mètres en tout point de la construction qui sera obligatoirement végétalisée (cf. annexe 1).

## **Article Ueb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 10.

- pour les constructions à usage d'habitation : la distance séparant la construction projetée des limites séparatives devra être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

- pour les autres constructions :

Si la parcelle voisine est en zone Ue ou Ueb : les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone Ue ou Ueb : les constructions devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Ueb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article Ueb 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

## **Article Ueb 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder 23 mètres au faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, etc. sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article Ueb 11 : Aspect extérieur**

### **Règles générales**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, l'emploi de fibrociment et métal non traité, en bardage ou en couverture, est interdit,
- Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.

- Un soin tout particulier devra être apporté aux façades visibles depuis l'espace ouvert à la circulation publique. Les façades latérales et arrière seront en matériaux de qualité et réalisées avec soin.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel,
- Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire.

### **Harmonie architecturale**

- Une simplicité des volumes sera à mettre en œuvre à partir des formes géométriques de base. On s'attachera à traiter le volume construit dans son ensemble, c'est à dire toutes les façades ainsi que les éléments de superstructures d'une manière harmonieuse.

### **Matériaux**

- Un effort de conception devra être consacré à la qualité des matériaux et à leur assemblage.
- Les matériaux devront exprimer cette modernité et simplicité et ne devront pas être réfléchissants.
- Dans un souci d'intégration paysagère, le bois, la terre cuite seront privilégiés. Leur emploi pourra alors être associé à celui de matériaux métalliques tels que l'aluminium anodisé ou laqué, le verre ou tous autres matériaux innovants offrant une bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux translucides et les matériaux de type naturel sont autorisés.
- Le bardage est autorisé pour l'ensemble des constructions.

### **Couleur des bâtiments**

- Elle devra respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12). Les bâtiments existants ne respectant pas les couleurs du nuancier peuvent s'étendre sans respecter les couleurs du nuancier, à condition de respecter la couleur du bâtiment existant.

### **Toitures**

- Les toitures terrasse (**pente comprise entre 1 et 5%**), notamment celles végétalisées, sont autorisées. Cependant, les surfaces végétalisées en toiture ne pourront pas être comptabilisées dans les surfaces perméables. Les ouvrages techniques et les éléments verticaux, tels que les cheminées, devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).
- Ces éléments techniques (machineries, extracteurs,...) seront intégrés à l'architecture générale de la toiture en vue de la définition d'une seule silhouette de construction.

### **Ouvrages annexes**

- Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles et de caractère climatique tels que les panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

### **Clôture**

- Les clôtures sont facultatives. Dans la mesure du possible, une conception d'aménagement du lot supprimant les clôtures ou en limitant le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions devra être privilégiée.
- Les murs pleins sont interdits à l'exception de ceux utilisés pour la façade d'entrée du lot limités à une hauteur de 2 mètres. Leur couleur devra être en harmonie avec la couleur de la façade. L'emploi du blanc pur est interdit ainsi que l'emploi de couleurs vives.
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en fils barbelés ou en végétations mortes (cannage,...) sont interdites.
- Les clôtures marquant la limite entre les parcelles d'activité et la bande paysagère avec allée piétons cyclistes le long de la RD 39 et de la RD 43, de l'axe principal et secondaire seront en treillis soudés.
- La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures grillagées devront être de couleur sombre. L'emploi du blanc pur est interdit ainsi que l'emploi de couleurs vives.
- Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées pour répondre à des règles de sécurité publique.

## Stockage

- Les stockages à l'air libre sont interdits entre les bâtiments et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels lorsque qu'ils se situent le long des lieux de promenade (le long du canal, de l'étang et du chemin du Merlin, cheminements doux).
- La hauteur des écrans visuels du stockage n'excèdera pas 3 mètres, Ils utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou constitués de haies vives.

## Article Ueb 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement devront être assurés par chaque opérateur en dehors des voies publiques ou de desserte collective et à l'intérieur de son lot. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est à définir en fonction des besoins. Les constructions à vocation d'activité devront comporter un local vélo couvert comprenant au minimum une place pour 10 employés.

La surface de stationnement VL (surfaces de la voie de circulation et des espaces verts non comprises) ne pourra excéder une surface de 1 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Le stationnement VL sera traité avec des revêtements de surface perméables sauf en cas de préservation de la ressource en eau. Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement à proximité des places de stationnement. Ne sont pas soumis à cette obligation de plantation les places de stationnement couvertes par des ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.

Les aires de stationnement PL et gros engins ne sont pas soumises aux prescriptions du paragraphe précédent. Elles devront par contre présenter un aspect ordonné, des alignements en cohérence avec les bâtiments, les accès et les zones de manœuvres.

## Article Ueb 13 : Espaces libres et plantations

La trame bocagère du site est conservée et renforcée.

L'ensemble des nouvelles plantations devra être pressenti comme un prolongement naturel des éléments préexistants. Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage seront régulièrement entretenues et de préférence arborées. Ces surfaces devront représenter au minimum 10% de la surface totale de la parcelle. Les arbres seront d'essences rustiques : arbres fruitiers, noyers, tilleuls, frênes... (cf. annexe 1).

~~La surface de stationnement VL ne pourra excéder une surface de 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Le stationnement VL sera traité avec des revêtements de surface perméables et il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ne sont pas soumis à cette obligation de plantation les places de stationnement couvertes par des ombrières recouvertes de panneaux photovoltaïques. Les aires de stationnement PL et gros engins ne sont pas soumises aux prescriptions du paragraphe précédent. Elles devront par contre présenter un aspect ordonné, des alignements en cohérence avec les bâtiments, les accès et les zones de manœuvres.)~~

Dans le cas de plantations visant à créer des écrans visuels masquant les dépôts de matériaux, ces plantations seront constituées de haies vives à mélange feuillu et persistants rustiques (cf. annexe 1).

La marge de recul imposée en limite de zone Ueb avec l'étang du Merlin (classé en zone N) devra être obligatoirement végétalisée et arborée sur une largeur minimale de 5 mètres (cf. annexe 1).

En l'absence de haies existantes, des haies champêtres et boisements sont imposés en limite séparative et en limite des voies ouvertes à la circulation publique.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Ueb 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

### **Article Ueb 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

Quelques préconisations générales :

- orientation des bâtiments sur la parcelle : privilégier les apports thermiques solaires tout en recherchant le confort d'été par l'utilisation de protections solaires ;
- protection des bâtiments du froid par des espaces tampons ;
- compacité et simplicité des formes pour limiter les échanges thermiques avec l'extérieur ;
- ventilation naturelle et rafraîchissement nocturne ;
- concept limitant les ponts thermiques ;
- favoriser l'éclairage naturel ;
- technologies de MDE : lampes à haute efficacité énergétique, thermostat par zone, détecteurs de présence...

Les bâtiments de type HQE ou mettant en œuvre des méthodes de construction favorisant le développement durable seront privilégiés.

L'architecture des projets privilégiera les options dites du développement durable, en particulier les bâtiments à faible besoin en apports énergétiques. Les choix permettant une production d'énergie renouvelable et son exploitation, directe et par revente, seront à privilégier. A ce titre l'installation de panneaux solaires, thermique ou photovoltaïque, en toiture, façade, couverture de stationnements ou par système de brise soleil sont autorisés.

La conception des bâtiments devra permettre l'optimisation des besoins en apports énergétiques selon les principes de base suivants :

- sobriété énergétique : réduction des besoins à la source par une prise en compte des paramètres bioclimatiques locaux (apports solaires passifs, ventilation naturelle,...) et une adaptation des bâtiments à leurs usages (bureaux, stockage, sanitaires,...) afin de limiter les consommations énergétiques ;
- efficacité : recourt à des systèmes techniques efficaces adaptés à chaque activité (matériaux à plus ou moins forte inertie, systèmes de ventilation mécanique performants, système de récupération ou production de chaleur et de rafraîchissement, protections solaires...).
- énergies renouvelables : ensoleillement favorable pour un recourt à des systèmes solaires actifs (photovoltaïque, thermique).

### **Article Ueb 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

# DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UedI

La zone UedI est un espace urbain correspondant au « parc d'activités économiques communautaire de la Demi-Lieue-La Villette » implantée sur la commune de Mably.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPI applicable ou en cours d'élaboration.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UedI 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement de type SEVESO
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, **les commerces**
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

### Article UedI 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- ~~- les constructions à usage de commerce à condition d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder une surface de plancher de 350 m<sup>2</sup> ;~~
- La rénovation des constructions à usage de commerce, ~~autres que celles mentionnées dans le paragraphe précédent,~~ et d'hébergement hôtelier dans la mesure où elles ont été édifiées régulièrement et leurs extensions dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale, sans pouvoir excéder une surface de plancher de 350m<sup>2</sup> ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être construits simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités et intégrés à un bâtiment d'activités ;
- les entrepôts sous réserve qu'ils soient indispensablement liés à des activités autorisées et ne constituent pas l'activité principale ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement.
- Les panneaux solaires à condition d'être :
  - . soit situés sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées,
  - . soit intégrés aux constructions ou aux éléments techniques (abris, mobilier divers...) ou de signalétique.
- les panneaux solaires au sol à condition de fournir de l'énergie répondant aux besoins des procédés industriels d'une entreprise en activité sur la zone.
- **Les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnement.**

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation caractérisé sur le plan de zonage par l'indice « i », toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement (Article DG 9). En tout état de cause se sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.**

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uedl 3 : Accès et voirie**

Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.  
Tout accès automobile est interdit sur la RD 207.

### **Article Uedl 4 : Desserte par les réseaux**

Toutes les constructions devront être raccordées aux réseaux du parc et leurs raccordements seront enterrés. Ces réseaux correspondent à des conditions normales d'utilisation des lots. Toute implantation nécessitant des niveaux exceptionnels de desserte par quelque réseau que ce soit devra prévoir à sa charge le renforcement du niveau de service normal.

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'eau potable. Les entreprises à risques seront munies d'un système de déconnection évitant tout phénomène de retour d'eau sur la canalisation d'adduction publique. La création éventuelle de captage ou prise d'eau autonome destinés à alimenter des activités grosses consommatrices d'eau devront recueillir l'accord des services techniques compétents.

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire. Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Eaux pluviales

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>6</sup> ;

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eaux seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300m<sup>2</sup>,
- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

#### **3. Réseaux divers :**

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

### **Article Uedl 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

<sup>6</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

## **Article Uedl 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des articles DG 7 et 10 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

Les constructions devront s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres en tout point de la construction.

Cette distance peut être réduite pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou les propriétés contiguës.

## **Article Uedl 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 10.

En limite des zones d'habitation classées en zone Uc, l'implantation des constructions devra respecter les indications graphiques précisées au plan de zonage, à savoir une marge de recul de 15 mètres.

Dans les autres cas, les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les installations techniques nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et au bon fonctionnement de la construction.

## **Article Uedl 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article Uedl 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

## **Article Uedl 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions au sommet des bâtiments (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) est fixée à 23 mètres.

Par rapport aux voies et emprises publiques : la hauteur ne devra pas être supérieure à la distance entre le bâtiment et l'alignement opposé du domaine public ( $H=L$ ).

Par rapport aux limites séparatives : la hauteur ne devra pas être supérieure au double de la distance entre le bâtiment et la limite séparative ( $H=2 \times L$  ou  $L=H/2$ ).

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

## Article Uedl 11 : Aspect extérieur

Pour les constructions abritant des activités, les toitures terrasses (pente comprise entre 1 et 5%) sont autorisées sous réserve que les ouvrages techniques en toiture soient couverts lorsqu'ils sont visibles en surplomb et qu'ils soient de toute manière invisibles depuis les voies internes du parc à l'exception des éléments verticaux cheminés ou autres, qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (formes, matériaux, couleurs).

D'une manière générale, les projets prendront en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné pour les façades principales sur rue (matériaux de plus grande qualité) tandis que les faces arrières, généralement organisées autour d'un espace accessible aux poids lourds et aux engins de toute nature, pourront regrouper les ouvrages techniques et fonctionnels de livraison, quais, stockage et production, dans des espace clos à la vue depuis les voies de desserte internes du parc. C'est également là que seront rassemblés en des lieux explicitement définis et bâtis, protégés de la vue et accessibles depuis les voies publiques les ordures et produits à évacuer.

Devront être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être.

Les clôtures seront réalisées en harmonie avec les clôtures environnantes.

En aucun cas, elles ne pourront dépasser 2 mètres de haut. Chaque fois qu'il sera possible, on préférera une conception d'aménagement qui supprime les clôtures ou en limite le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions, en excluant si possible les aires de stationnement des véhicules.

Les clôtures grillagées devront être de couleur sombre.

La couleur des murs de clôture devra être en harmonie avec la couleur de la façade. L'emploi du blanc pur est interdit ainsi que l'emploi de couleurs vives.

Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées pour répondre à des règles de sécurité publique.

La couleur des bâtiments devra respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12). Les bâtiments existants ne respectant pas les couleurs du nuancier peuvent s'étendre sans respecter les couleurs du nuancier, à condition de respecter la couleur du bâtiment existant.

Le bardage est autorisé pour l'ensemble des constructions.

## Article Uedl 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ainsi que les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement devront être assuré par chaque opérateur en dehors des voies publiques ou de desserte collective et à l'intérieur de son lot.

Les ombrières sur les places de stationnements sont autorisées sous conditions. Lorsque la pose d'ombrières est réalisée, celles-ci doivent comprendre un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.

## Article Uedl 13 : Espaces libres et plantations

La marge de recul imposée en limite de zone Uc (cf. indication graphique au plan de zonage) devra être obligatoirement arborée sur une largeur minimale de 5 mètres.

Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.

Une surface minimum de 10 % de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

Les aires de stationnement VL à l'air libre seront traitées avec des revêtements de surface perméables, seront plantées à raison d'un arbre tige à feuilles caduques (taille 18/20) pour 4 places de stationnement et séparées des voies par des banquettes engazonnées et plantées d'une haie régulière en mélange

(hauteur maximum 1,50 m). Ne sont pas soumis à cette obligation de plantation les places de stationnement couvertes par des ombrières recouvertes de panneaux photovoltaïques.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 2).

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article Uedl 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

#### **Article Uedl 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article Uedl 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI**

Il s'agit d'une zone équipée dévolue à la réalisation d'équipements et installations publics de sport, de loisirs et de détente.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UI 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UI 2 sont interdites.

#### **Article UI 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

- les constructions à usage de loisirs, touristique, de détente et de sport, ou toute autre construction d'usage public ;
- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux ou de sports ;
- la construction d'abris de jardins sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- les logements de fonction et autres commodités liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- les parcs de stationnement de véhicules sous réserve d'un aménagement paysager.
- les constructions et installations à conditions d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement ...).

Au sein des secteurs soumis à orientations d'aménagement et programmation, les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°2-2 du dossier de PLU).

**-Les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnement.**

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UI 3 : Accès et voirie**

Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.

##### **Accès**

- Le nombre d'accès véhicule sur les voies ouvertes à la circulation publique est limité à un accès par parcelle.
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte-tenu de l'intensité de la circulation.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur la voie publique.

##### **Voirie**

- Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les aménagements de voiries devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures.

## Article UI 4 : Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire.

### Eaux pluviales

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>7</sup> ;

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
- 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

### Réseaux secs

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

### Collecte des ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou tout changement de destination des bâtiments existants devra comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant aux besoins des bâtiments.

## Article UI 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des articles DG 7 et 10, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

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

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

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

## Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 10.

Les constructions peuvent s'implanter :

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

## Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article UI 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article UI 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 13 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres.

## Article UI 11 : Aspect extérieur – Clôture

### Toiture

- Forme
  - o Les toitures sont soit à deux pans (présentant entre 30 et ~~60%~~ 70 % de pente), soit sous la forme de toiture-terrasse (pente comprise entre 1 et 5%), éventuellement végétalisée. **Ne pas rendre les toitures terrasses accessibles lorsqu'elles sont situées en limite séparative.**
  - o Les toitures à 1 pan sont autorisées pour les constructions d'annexes accolées **et pour les extensions.**
  - o **Dans le cadre de constructions nouvelles, pour les toitures, plusieurs pans peuvent être autorisés pour les entrées de bâtiments et terrasses couvertes.**
  - o Le faîtage sera parallèle au plus long côté, sauf si la construction est implantée à l'alignement de la voie. Dans ce cas, le faîtage sera parallèle à la dite voie.
- Matériaux et couleurs
  - o Les toitures autres que les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont réalisées en tuiles de terre cuite rouge ou **en zinc.**
  - o Matériaux autorisés : tuiles mécaniques faiblement galbées.
  - o D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés :
    - en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;

- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau et une autre couleur ;
- pour la construction d'annexes isolées lorsque la construction principale a été réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;
- en cas d'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques...).
- Pour la réfection de toitures, l'utilisation de matériaux autres que les tuiles est possible si cela est nécessaire pour des raisons techniques et structurelles.

~~Ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine, les verrières et les serres.~~

Ne sont pas soumises aux prescriptions ci-dessus :

- annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les vérandas
- les abris de piscine
- les verrières
- les serres
- les carports

Pour les carports, les toitures sont soit à 1 pan, soit à 2 pans, soit sous forme de toiture terrasse. Les toitures arrondies ne sont pas autorisées.

### Façades

- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12). Les bâtiments existants ne respectant pas les couleurs du nuancier peuvent s'étendre sans respecter les couleurs du nuancier, à condition de respecter la couleur du bâtiment existant.
- Seront recouverts tous les matériaux destinés à l'être.
- Le bardage est autorisé pour l'ensemble des constructions.

Ces dispositions sur les façades ne s'appliquent pas pour la réalisation des vérandas, abris de piscine, verrières et serres.

### Equipements techniques

- Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le domaine public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Dans le cas d'une construction existante où les coffrets ne peuvent être encastrés, par exemple pour la mise en place d'une pompe à chaleur, ils pourront être apposés sur la façade sur laquelle l'impact visuel sera le moins important depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que verrières, vérandas ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.
- Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Elles seront de préférence sur toiture.
  - De couleur s'intégrant à la partie de construction où elles sont fixées.

### Abords des constructions et installations

- Les constructions seront implantées de façon à modifier le moins possible le terrain naturel.
- Les déblais/remblais seront autorisés dans la limite de 1 m par rapport au terrain naturel.

### Clôtures

- Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- La hauteur totale des clôtures sur voie et sur limite séparative est limitée à 1,70 mètre. ~~La hauteur totale des clôtures sur voie et sur limite séparative est limitée à 1,70 mètre. La hauteur totale des clôtures sur voie est limitée à 1,70 mètre et à 1,80 mètre en limite séparative.~~
- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12) en reprenant les couleurs autorisées pour les façades.
- Les clôtures le long des voies et en limites séparatives seront composées :
  - par des haies vives d'essences locales et variées,
  - ou par des barrières en bois,

- ou par des murs traités avec soin, éventuellement surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins dans les conditions suivantes :
  - . En limite de voie, la hauteur maximale du mur ne peut excéder 1 mètre ;
  - . Sur limites séparatives, la hauteur maximale du mur ne peut excéder 1,80 mètre ;
  - . L'ensemble, murs surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins ne peut excéder une hauteur maximale de 1,70 mètre **en limite de voie et 1, 80 mètre en limite séparative** ;
  - . Les murs surmontés de panneaux pleins devront présenter un espacement de ~~minimum~~ 5 cm **minimum** entre ces deux éléments ;
  - . Les murs de clôtures seront obligatoirement crépis des deux côtés.
- ou par des grillages ~~sous réserve d'être de couleur sombre~~ ;
- **Les claustras (panneaux pleins partant du sol) et brises vues sont interdits en bordures de voies.**
- **Les bâches et les canisses sont interdites.**

Dans le cas d'équipements publics, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

## **Article UI 12 : Stationnement des véhicules**

**Les ombrières sur les places de stationnements sont autorisées sous conditions. Lorsque la pose d'ombrières est réalisée, celles-ci doivent comprendre un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.**

## **Article UI 13 : Espaces libres et plantations**

~~Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect) ou par des plantations adaptées au contexte lorsque la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain est incompatible et ne le permet pas.~~ Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.

Les haies devront être plantées et entretenues de manière à ne pas dépasser sur le domaine public. Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysagé.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 2).

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UI 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article UI 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UI 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Uy**

La zone Uy est un espace urbain dans lequel seules sont admises les activités industrielles en lien avec la gestion et le traitement des déchets ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article Uy 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uy 2 sont interdites.

#### **Article Uy 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

- les décharges contrôlées sous réserve d'être à 200 mètres minimum des limites de zones d'habitations ou d'habitations isolées ;
- la construction de bâtiments liés au fonctionnement de l'activité admise dans la zone (déchetterie, quai de transfert, station de traitement des jus et du biogaz...);
- l'aménagement et l'extension des bâtiments d'activité ;
- les parcs de stationnement de véhicules sous réserve d'un aménagement paysager ;
- les constructions, installations et aménagements participant à la valorisation environnementale du site, notamment les dispositifs de production d'énergie renouvelable qui pourront être installés au sol ou sur bâtiment ;
- les constructions et installations à conditions d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement ...).

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Uy 3 : Accès et voirie**

Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.

##### **Accès**

- Le nombre d'accès véhicule sur les voies ouvertes à la circulation publique est limité à un accès par parcelle.
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte-tenu de l'intensité de la circulation.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, qu'elle soit soumise à déclaration de travaux ou à permis d'aménager, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur la voie publique.

##### **Voirie**

Les aménagements de voiries devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures.

#### **Article Uy 4 : Desserte par les réseaux**

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **Assainissement**

- *Eaux usées*

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire.

- *Eaux pluviales*

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>8</sup> ;

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans.

Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
- 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

## **Réseaux secs**

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

- *Electricité*

Dans un souci de protection paysagère, les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et les branchements devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

- *Gaz*

Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

- *Télécommunications, réseaux numériques*

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

- *Eclairage public*

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

## **Article Uy 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

## **Article Uy 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des articles DG 7 et 10 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

---

<sup>8</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

Les constructions devront s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres en tout point de la construction.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur bonne intégration d'ensemble.

### **Article Uy 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 10.

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction projetée. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 5 mètres en tout point de la construction.

Toutefois, des constructions pourront jouxter la limite séparative :

- si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,5 mètres
- ou si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition que, sur la longueur commune aux bâtiments accolés, la nouvelle construction ne soit pas supérieure à la hauteur sur limite des bâtiments existants.

Une autre implantation que celle prévue ci-dessus peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **Article Uy 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article Uy 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article Uy 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments d'activité, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, est limitée à 13 mètres.

Cette hauteur maximale pourra être dépassée si elle est justifiée par des considérations techniques en rapport avec la spécificité des activités autorisées dans la zone.

### **Article Uy 11 : Aspect extérieur**

#### **Toiture**

- Les toitures terrasses (pente comprise entre 1 et 5%) sont autorisées sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb
  - o les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux tels que cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs) ;
  - o les couleurs utilisées ne soient pas vives ;
  - o les matériaux ne soient pas réfléchissants.

### **Façades**

- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf DG 12). Les bâtiments existants ne respectant pas les couleurs du nuancier peuvent s'étendre sans respecter les couleurs du nuancier, à condition de respecter la couleur du bâtiment existant.
- Les projets devront prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que la façade principale.
- devront être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être.
- Le bardage est autorisé pour l'ensemble des constructions.

### **Clôtures**

- Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12) en reprenant les couleurs autorisées pour les façades.
- Les clôtures le long des voies et en limites séparatives seront composées d'un grillage de couleur vert foncé et devront être doublées d'une haie d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- **Les canisses et les bâches sont strictement interdites.**
- Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées pour répondre à des règles de sécurité publique.

### **Equipements techniques**

- Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Les coffrets ne pouvant être encastrés, comme les pompes à chaleur, devront être apposés sur la façade ou dans un espace sur lesquels l'impact visuel sera le moins important depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, verrières ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.
- Les antennes ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier, les antennes relais de téléphonie devront privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.
- Les antennes paraboliques devront être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles devront avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

### **Abords des constructions**

- Les abords des constructions devront être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.
- 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.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures, et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages, ne sont pas réglementés, leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

## **Article Uy 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations ainsi que les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement devront être assurées en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions à vocation d'activité devront comporter un local vélo couvert comprenant au minimum une place pour 10 employés.

Les ombrières sur les places de stationnements sont autorisées sous conditions. Lorsque la pose d'ombrières est réalisée, celles-ci doivent comprendre un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.

### **Article Uy 13 : Espaces libres et plantations**

~~Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par d'autres plantations équivalentes (port, taille adulte et aspect similaire) ou par des plantations adaptées au contexte lorsque la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain est incompatible et ne le permet pas.~~ Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.

Les haies devront être implantées et entretenues de manière à ne pas dépasser sur le domaine public. La création ou l'extension d'activités susceptibles de porter atteinte au paysage et à l'environnement existant seront subordonnées à l'aménagement d'écrans végétaux.

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur des lots (*hormis les voiries*), et les aires de stationnement des véhicules légers devront rester perméables.

Les marges de recul le long des voies publiques seront végétalisées.

Une surface minimum de 10 % de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

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

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 2).

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Uy 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

### **Article Uy 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

### **Article Uy 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

# **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Uz1**

La zone Uz1 est un espace urbain réservé aux activités commerciales. Elle correspond à la Zone d'Aménagement Commercial (ZACO) de périphérie définie au SCOT Roannais. Une ZACO est une zone d'aménagement commercial permettant de concentrer une offre commerciale de grandes et moyennes surfaces.

La zone Uz1 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2).

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Uz1 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les dépôts de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement de type SEVESO.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole, forestier.
- Les demandes de nouvelles implantations commerciales de moins de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les demandes de nouvelles implantations industrielles.
- Les demandes de nouvelles implantations artisanales.
- Les demandes de nouvelles implantations d'hébergement hôtelier.
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

### **Article Uz1 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être construits simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités et intégrés dans un bâtiment d'activité.
- la rénovation et l'extension des constructions à usage d'habitation non intégrées à un bâtiment d'activités à condition que la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU, et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
- les constructions d'annexes à des habitations existantes non intégrées à un bâtiment d'activités à condition :
  - qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà une habitation ;
  - qu'elles soient liées à ce bâtiment et que leurs emprises au sol n'excèdent pas 40 m<sup>2</sup>.
- l'extension des commerces existants à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension des ensembles commerciaux (composés totalement ou en partie de cellules < à 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher) existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale ;
- la rénovation et l'extension des constructions existantes à usage industriel, artisanal et d'hébergement hôtelier, sous réserve de ne pas compromettre la vocation commerciale de la zone.
- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité commerciale.
- les constructions à usage de bureau sous réserve d'être liées à une activité commerciale.
- les panneaux solaires à condition :
  - d'être situés sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ;
  - ou d'être intégrés aux constructions ou aux éléments techniques (abris, mobilier divers...) ou de signalétique.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement.
- **Les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnement.**

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Uz1 3 : Accès et voirie**

Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.

#### **Accès**

- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte-tenu de l'intensité de la circulation.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur la voie publique.

#### **Voirie**

- Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire facilement demi-tour.
- Les aménagements de voiries devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures.
- Des continuités piétonnes et cyclistes en site propre devront être assurées pour sécuriser les déplacements doux entre les différentes unités commerciales, faciliter l'accès aux transports en commun et assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.

### **Article Uz1 4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

- *Eaux usées*

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire.

- *Eaux pluviales*

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>9</sup> ;

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eaux seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300m<sup>2</sup>,
- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

#### **Réseaux secs**

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

---

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

- *Electricité*

Dans un souci de protection paysagère, les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et les branchements devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

- *Gaz*

Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

- *Télécommunications, réseaux numériques*

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

- *Eclairage public*

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

**Elimination des déchets industriels** : chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Le stockage se fera à l'abri de la vue du public.

## **Article Uz1 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

## **Article Uz1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des articles DG 7 et 10.

Les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres en tout point de la construction.

Par ailleurs, l'orientation des bâtiments devra s'intégrer à la composition d'ensemble notamment par une implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies et espaces publics.

Les bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation édictées ci-avant, peuvent être agrandis ou surélevés dans le même alignement que le bâtiment principal dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité de la circulation.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Uz1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 10.

- pour les constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes :

- soit en limite séparative ;

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

- pour les autres constructions :

Si la parcelle voisine est en zone Uz1, les constructions pourront s'implanter en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu). Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

~~Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative. Des plantations particulières seront exigées pour constituer un écran végétal.~~

Si la parcelle voisine est dans une autre zone, les constructions devront être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative. Des plantations particulières seront exigées pour constituer un écran végétal.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Uz1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article Uz1 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

## **Article Uz1 10 : Hauteur des constructions**

Pour les constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes :

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 7 mètres pour la construction principale et 4 mètres pour les annexes isolées (abris de jardin, garages et bâtiments similaires).

Pour les constructions à usage d'activités et d'équipements :

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 13 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée :

- dans le cas d'une réhabilitation, ou d'une extension de bâtiment existant ne respectant pas la règle générale, sans que celle-ci puisse être augmentée ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

## **Article Uz1 11 : Aspect extérieur**

### **Toiture**

- Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion.
- Les toitures terrasses (pente comprise entre 1 et 5%) peuvent être acceptées à condition qu'elles soient végétalisées sur à minima 60% de sa surface. Toutefois, d'autres types de toitures seront autorisés.
- Les surfaces de toitures devront être, dans la mesure du possible, utilisées pour l'installation de panneaux solaires, l'installation de systèmes de récupération et/ou de rétention des eaux pluviales.
- Les équipements en toiture (panneaux photovoltaïque, antennes, garde-corps, trappe de visite technique...) devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

### **Façades**

- Toutes les façades 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.

- Devront 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...
- Dans le cas de bardage nervuré, autant que possible, la préférence est donnée à une dominante de pose horizontale.
- Seules les façades « actives » sur voirie peuvent être mises en scène par un éclairage.

### **Couleurs**

- Les volumes devront être d'une couleur unique ou présenter une composition harmonieuse de coloris. L'usage abusif d'un trop grand nombre de couleurs est proscrit. Un nombre limité de teintes sera recherché.
- Ces couleurs devront être non éblouissantes et non réfléchissantes.

### **Equipements techniques**

- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.

### **Abords des constructions**

- Les constructions devront être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et à garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.
- Les affouillements et les exhaussements sont autorisés sous réserve que l'adaptation de la construction au terrain naturel avant travaux n'entraîne par autour de la construction un déblai ou un remblai supérieur à 1 mètre.

### **Clôtures**

- Les clôtures sont facultatives.
- Le traitement des clôtures devra être homogène sur l'ensemble de la zone. Elles sont traitées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- Les clôtures sur voies ou espaces publics sont constituées d'une grille en treillis soudés sans soubassement maçonné, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres. L'emploi de mur de bardage est toutefois autorisé pour les zones de stockage et les aires techniques ou de services.
- En règle générale, et selon la nature de l'activité, et pour satisfaire à certains règlements de gardiennage ou de sécurité, la hauteur des clôtures peut être supérieure aux dimensions citées précédemment. Des adaptations particulières (murs, serrureries...) sont autorisées ponctuellement au droit des accès ou en fonction d'impératifs technique.

### **Coffrets et installations techniques**

- Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Les coffrets ne pouvant être encastrés, comme les pompes à chaleur, devront être apposés sur la façade ou dans un espace sur lesquels l'impact visuel sera le moins important depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les installations techniques de type appareil thermiques et aérauliques, climatiseurs, pompes à chaleur, devront être intégrées, dissimulées ou disposées sur les parties des immeubles non visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sauf impossibilité technique à justifier, ou si les façades sont visibles de toute part depuis les voies ouvertes à la circulation publique, sur la façade où l'impact visuel sera le moins important.

### **Gestion des aires de stockage et des dépôts**

- Les aires de stockage et dépôts devront être masqués et non visibles depuis l'espace public. Pour ce faire, ils seront positionnés à l'arrière des bâtiments, dans le prolongement ou sur le côté des volumes bâtis, et seront protégés par un masque minéral ou un écran végétal.

## **Article Uz1 12 : Stationnement des véhicules**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, les aires de stationnement devront être aménagées en nombre suffisant pour permettre le stationnement des usagers attendus (livraison,

visiteurs, clients, fournisseurs, services, personnel. Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement devront être opérées en dehors des emprises publiques.

Une mutualisation des aires de stationnement devra être assurée.

Les aires de stationnement devront être de préférence aménagées à proximité de l'accès afin de minimiser l'espace de la voirie.

Les revêtements drainants sont à privilégier pour les surfaces non polluées.

Des espaces couverts devront être aménagés pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale égale à 2 % de la surface de vente.

Les constructions à vocation d'habitation devront comporter, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, au moins 2 places de stationnement par logement.

Les ombrières sur les places de stationnements sont autorisées sous conditions. Lorsque la pose d'ombrières est réalisée, celles-ci doivent comprendre un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.

### **Article Uz1 13 : Espaces libres et plantations**

~~Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par d'autres plantations équivalentes (port, taille adulte et aspect similaire) ou par des plantations adaptées au contexte lorsque la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain est incompatible et ne le permet pas. Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.~~

Les haies devront être implantées et entretenues de manière à ne pas dépasser sur le domaine public. La création ou l'extension d'activités susceptibles de porter atteinte au paysage et à l'environnement existant seront subordonnées à l'aménagement d'écrans végétaux.

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur des lots (*hormis les voiries*), et les aires de stationnement des véhicules légers devront rester perméables.

Dans le cas où les aires de stationnement sont réalisées en bordure de voie, une bande végétale d'au moins 3 mètres de large devra être réalisée en bordure de voie. Cette bande pourra intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Une surface minimum de 10 % de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

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

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale (haies, plantations...) afin d'en minimiser l'impact visuel. Celles comprenant plus de 5 places devront être plantées d'arbres de hautes tiges (4 à 6 mètres). Les essences seront caduques.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 2).

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Uz1 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

### **Article Uz1 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

**Article Uz1 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

AU  
AUc  
AUe

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Les zones AU délimitent les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Tous les modes d'occupation des sols y sont provisoirement interdits. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU dans le respect du phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser défini dans la pièce 2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

#### **Article AU 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions :

- la rénovation des constructions existantes ;
- les constructions et installations à conditions d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement ...).
- Les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU et au respect du phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser défini dans la pièce 2. 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation et rappelé ci-dessous :

Zone	Nom du site	Date à partir de laquelle la zone peut être ouverte à l'urbanisation
AU	Stade de Matel	2025
AU	Nord du bourg	2025

Dans les secteurs concernés par le risque inondation caractérisé sur le plan de zonage par l'indice « i », toutes les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement (Article DG 9). En tout état de cause se sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AU 3 : Accès et voirie**

Non règlementé.

#### **Article AU 4 : Desserte par les réseaux**

Non règlementé.

## **Article AU 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

## **Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des articles DG 7 et 10 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, à modifier ou à créer.

## **Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 10.

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette marge de recul pourra être portée à 1 mètre lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article AU 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

## **Article AU 10 : Hauteur des constructions**

Non règlementé.

## **Article AU 11 : Aspect extérieur – Clôture**

Les constructions nouvelles, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

## **Article AU 12 : Stationnement des véhicules**

Les ombrières sur les places de stationnements sont autorisées sous conditions. Lorsque la pose d'ombrières est réalisée, celles-ci doivent comprendre un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.

## **Article AU 13 : Espaces libres et plantations**

Non règlementé.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

#### **Article AU 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **Article AU 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUc

La zone AUc délimite les secteurs à caractère naturel et agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation pour une mixité de typologies d'habitat et de fonctions urbaines, ainsi que la réalisation des équipements publics et privés nécessaires au fonctionnement de la zone. Elle comprend notamment la ZAC des Tuileries, dans laquelle, conformément aux prescriptions du SCOT Roannais, une centralité urbaine a été définie au plan de zonage pour autoriser, sous certaines conditions, l'implantation de nouveaux commerces afin de renforcer l'attractivité des commerces en place.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article AUc 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole, forestier et industriel.
- Les nouvelles implantations commerciales situées en dehors de la centralité urbaine définie au plan de zonage.
- Les panneaux photovoltaïques au sol.
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article AUc 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

##### **1. Pour les constructions existantes dans la zone :**

- la rénovation des constructions existantes, sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2.2) et de ne pas compromettre l'utilisation future de la zone.

##### **2. Sous réserve de respecter toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation à savoir**

- la réalisation des équipements et viabilités nécessaires dans la mesure où ils sont réalisés dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone ;
- le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2).
- **le phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser défini dans la pièce 2. 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation et rappelé ci-dessous :**

Zone	Nom du site	Date à partir de laquelle la zone peut être ouverte à l'urbanisation
AUc	ZAC des Tuileries phase 1	2016
AUc	Les Sables nord	2018
AUc	ZAC des Tuileries phase 2	2020
AUc	Marly	2022
<b>AUc</b>	<b>Tuileries-Nord</b>	<b>2023</b> <b>et à condition que les deux phases de la ZAC des Tuileries soient commercialisées à 80 % minimum</b>

##### **Sont autorisés sous conditions :**

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition de correspondre à des activités artisanales, commerciales ou d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (*telles que droguerie, boulangerie, laverie-pressing, poste de peinture, dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou une station-service...*) ;

- les constructions à usage d'activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées...) ;
- les nouvelles implantations commerciales sous réserve d'être localisées dans la centralité urbaine définie au plan de zonage, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les entrepôts à condition d'être liés à une activité commerciale ou artisanale ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement.
- **Les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnement.**

**3. Certaines constructions et installations sont toutefois autorisées indépendamment des dispositions précédentes, dans l'ensemble des secteurs de la zone et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation future de la zone :**

- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

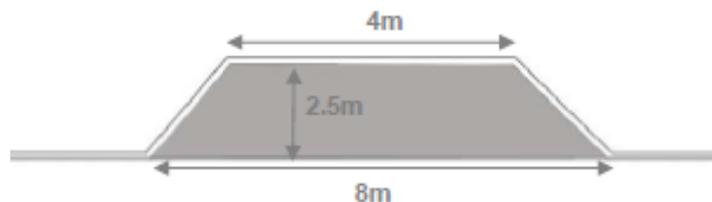
## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUc 3 : Accès et voirie**

Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.

#### **Accès**

- Le nombre d'accès véhicule sur les voies ouvertes à la circulation publique est limité à un accès par parcelle.
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte-tenu de l'intensité de la circulation.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur la voie publique.
- **Pour les habitations**, une entrée bateau sera prévue pour l'accès aux bâtiments d'habitation. Cette entrée devra reprendre les caractéristiques suivantes :



Les formes et dimensions en largeur présentées dans le schéma ci-dessus pourront être adaptées en fonction de la configuration des lieux. La profondeur de 2,5 m sera comptée à partir de la voie de circulation.

Dans le cas d'une opération aménagement d'ensemble cette obligation pourra être aménagée. Ainsi, des entrées bateau pourront être regroupées sous réserve de dimensions permettant d'assurer la sécurité des circulations.

#### **Voirie**

- Les aménagements de voiries devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures.
  - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble conduisant à la création de 5 lots constructibles et plus, les voies nouvelles se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre alternative n'est envisageable. Si tel est le cas, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire facilement demi-tour.
- En plus ces voies en impasse doivent :
- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères

- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun et d'assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.

## **Article AUc 4 : Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

- *Eaux usées*

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire.

- *Eaux pluviales*

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>10</sup> ;

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans.

Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
- 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

### **Réseaux secs**

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

### **Collecte des ordures ménagères**

Toute construction nouvelle ou tout changement de destination de bâtiments existants devra comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des bâtiments.

Dans le cadre de projets d'ensemble d'au moins cinq logements, des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets (points de regroupements) devront être aménagés.

## **Article AUc 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

---

<sup>10</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

## **Article AUc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des articles DG 7 et 10 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres en tout point de la construction par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté avec un retrait minimum de deux mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

D'autres implantations que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

## **Article AUc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 10.

Dans le périmètre de la ZAC des Tuileries, les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives.

En dehors du périmètre de la ZAC des Tuileries, les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative ;
  - si leur hauteur sur limite est inférieure à 3,5m ;
  - si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition que, sur la longueur commune aux bâtiments accolés, la nouvelle construction ne soit pas supérieure à la hauteur sur limite des bâtiments existants ;
  - s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande ;
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les annexes isolées, il peut être admis une implantation comprise entre la limite séparative et un recul de 80 cm maximum par rapport à cette limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté avec un retrait minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

D'autres implantations que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

## **Article AUc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **Article AUc 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80 % de la surface de terrain.

## Article AUc 10 : Hauteur des constructions

### Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 7 mètres pour la construction principale et 4 mètres pour les annexes isolées (abris de jardin, garage), exception faite des unités foncières de plus de 5 000 m<sup>2</sup> et des parcelles localisées au sein du périmètre de la ZAC des Tuileries sur lesquelles une hauteur de 13 mètres pourra être autorisée pour la construction principale.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits ou d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction.

Les bâtiments annexes accolés ou les extensions ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

Une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée :

- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

### Pour les autres constructions

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 7 mètres pour la construction principale.

Une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée :

- dans le cas d'une rénovation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale, sans que celle-ci puisse être augmentée ;  
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

### Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques...) On privilégiera leur implantation à proximité des façades orientées au Sud.

## Article AUc 11 : Aspect extérieur

### Toiture

#### - Forme

- Les toitures sont soit à deux pans (présentant entre 30 et ~~60%~~ 70% de pente), soit à 4 pans (présentant entre 30 et 70% de pente), soit sous la forme de toiture-terrasse (pente comprise entre 1 et 5%), éventuellement végétalisée. **Ne pas rendre les toitures terrasses accessibles lorsqu'elles sont situées en limite séparative.**
- Les toitures à 1 ou 3 pans sont autorisées pour les constructions d'annexes accolées **et pour les extensions.**
- **Dans le cadre de constructions nouvelles, pour les toitures, plusieurs pans peuvent être autorisés pour les entrées de maison et terrasses couvertes.**
- Le faîtage sera parallèle au plus long coté, sauf si la construction est implantée à l'alignement de la voie. Dans ce cas, le faîtage sera parallèle à la dite voie.

#### - Matériaux et couleurs

- Les toitures autres que les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont réalisées en tuiles de terre cuite rouge **ou en zinc.**
- Matériaux autorisés : tuiles mécaniques faiblement galbées.

- D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés :
  - en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau et une autre couleur ;
  - pour la construction d'annexes isolées lorsque la construction principale a été réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;
  - en cas d'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques...).
  - **Pour la réfection de toitures, l'utilisation de matériaux autres que les tuiles est possible si cela est nécessaire pour des raisons techniques et structurelles.**

~~Ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine, les verrières et les serres.~~

**Ne sont pas soumises aux prescriptions ci-dessus :**

- annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les vérandas
- les abris de piscine
- les verrières
- les serres
- les carports

**Pour les carports, les toitures sont soit à 1 pan, soit à 2 pans, soit sous forme de toiture terrasse. Les toitures arrondies ne sont pas autorisées.**

### **Façades**

- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12). Les bâtiments existants ne respectant pas les couleurs du nuancier peuvent s'étendre sans respecter les couleurs du nuancier, à condition de respecter la couleur du bâtiment existant.
- Seront recouverts tous les matériaux destinés à l'être.
- Le bardage est autorisé pour l'ensemble des constructions.

Ces dispositions sur les façades ne s'appliquent pas pour la réalisation des vérandas, abris de piscine, verrières et serres.

### **Equipements techniques**

- Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le domaine public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Dans le cas d'une construction existante où les coffrets ne peuvent être encastrés, par exemple pour la mise en place d'une pompe à chaleur, ils pourront être apposés sur la façade sur laquelle l'impact visuel sera le moins important depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que verrières, vérandas ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.
- Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Elles seront de préférence sur toiture.
  - De couleur s'intégrant à la partie de construction où elles sont fixées.

### **Abords des constructions et installations**

- Les constructions seront implantées de façon à modifier le moins possible le terrain naturel.
- Les déblais/remblais seront autorisés dans la limite de 1 m par rapport au terrain naturel.

### **Clôtures**

- Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- ~~La hauteur totale des clôtures sur voie et sur limite séparative est limitée à 1,70 mètre. La hauteur totale des clôtures sur voie est limitée à 1,70 mètre et à 1,80 mètre en limite séparative.~~
- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12) en reprenant les couleurs autorisées pour les façades.
- Les clôtures le long des voies et en limites séparatives seront composées :
  - par des haies vives d'essences locales et variées,

- ou par des barrières en bois,
- ou par des murs traités avec soin, éventuellement surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins dans les conditions suivantes :
  - . En limite de voie, la hauteur maximale du mur ne peut excéder 1 mètre ; cette disposition ne s'applique pas au sein du périmètre de la ZAC des Tuileries ;
  - . Sur limites séparatives, la hauteur maximale du mur ne peut excéder **1,80 mètre** ;
  - . L'ensemble, murs surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins ne peut excéder une hauteur maximale de 1,70 mètre **en limite de voie et 1, 80 mètre en limite séparative** ;
  - . Les murs surmontés de panneaux pleins devront présenter un espacement de ~~minimum~~ **5 cm minimum** entre ces deux éléments ;
  - . Les murs de clôtures seront obligatoirement crépis des deux côtés.
- ou par des grillages, ~~sous réserve d'être de couleur sombre~~ ;
- **Les claustras (panneaux pleins partant du sol) et brises vues sont interdits en bordures de voies.**
- **Les bâches et les canisses sont interdites.**

Dans le cas d'équipements publics, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

## **Article AUc 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies.

Les constructions à vocation d'habitation devront comporter en dehors de la voie publique :

- pour les logements individuels : au moins deux places de stationnement par logement ;
- pour les logements collectifs : 1,5 place de stationnement par logement, réparties en aire extérieure banalisée et/ou en aire intérieure tels que garage, stationnement couvert. Un traitement qualitatif de ces espaces est attendu.

Pour les opérations comportant plusieurs logements localisés en dehors du périmètre de la ZAC des Tuileries, il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour 1,5 logement.

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

Dans le cas de logements collectifs et au-delà de 5 logements et pour les bureaux, le stationnement cycle est obligatoire. Pour les bureaux et l'habitat collectif, il est imposé au minimum une place de stationnement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les garages à vélo devront être intégrés à la construction.

**Les ombrières sur les places de stationnements sont autorisées sous conditions. Lorsque la pose d'ombrières est réalisée, celles-ci doivent comprendre un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.**

## **Article AUc 13 : Espaces libres et plantations**

~~Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect) ou par des plantations adaptées au contexte lorsque la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain est incompatible et ne le permet pas.~~ Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.

Les haies devront être plantées et entretenues de manière à ne pas dépasser sur le domaine public.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées. L'ensemble de ces espaces verts devra représenter 20 % de la surface de la parcelle.

Les plantations pourront être réalisées en toitures végétalisées et/ou murs végétaux. Dans ce cas, ils compteront pour 50 % de la surface totale exigée.

En outre, les surfaces en pleine terre devront représenter 25 % de la surface totale des espaces verts exigés (soit 5 % de la parcelle). Ces espaces seront plantés.

Les espaces de stationnement aériens seront obligatoirement plantés à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysagé.

Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, localisées en dehors du périmètre de la ZAC des Tuileries, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques. Au moins 50% de cette surface d'espace vert devra être d'un seul tenant.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 2).

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article AUc 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

#### **Article AUc 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **Article AUc 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUe**

La zone AUe est un espace destiné à recevoir des activités économiques de type industrie, artisanat, bureau, entrepôt.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article AUe 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les dépôts de toute nature.
  - Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement de type SEVESO
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
  - Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article AUe 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone, qu'elles soient intégrées à un bâtiment d'activité et qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 60 m<sup>2</sup>. Ces locaux à usage d'habitation devront être construits simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités.
- les constructions à usage de commerce à condition d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale et dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder une surface de plancher de 350 m<sup>2</sup> ;
- les panneaux solaires à condition :
  - d'être situés sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ;
  - ou d'être intégrés aux constructions ou aux éléments techniques (abris, mobilier divers...) ou de signalétique.
- les panneaux solaires au sol à condition de fournir de l'énergie répondant aux besoins des procédés industriels d'une entreprise en activité sur la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction, d'aménagement ou d'infrastructure.
- **Les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnement.**

Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°2-2 du dossier de PLU).

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article AUe 3 : Accès et voirie**

Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.

##### **Accès**

En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur la voie publique.

## **Voirie**

- Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire facilement demi-tour.
- Les aménagements de voiries devront permettre le déplacement sécurisé des cycles, piétons et voitures. De plus, dans le cadre d'opérations d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun et d'assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.

## **Article AUe 4 : Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

- *Eaux usées*

Les eaux usées ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire.

- *Eaux pluviales*

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>11</sup> ;

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eaux seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300m<sup>2</sup>,
- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

### **Réseaux secs**

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

- *Electricité*

Les raccordements aux réseaux de distribution électriques et de télécommunication seront enfouis.

- *Gaz*

Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

- *Télécommunications, réseaux numériques*

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

- *Eclairage public*

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

### **Elimination des déchets industriels**

---

<sup>11</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Le stockage se fera à l'abri de la vue du public.

### **Article AUe 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

### **Article AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des articles DG 7 et 10 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

Les constructions devront s'implanter, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres en tout point de la construction.

D'autres implantations pourront être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 10.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **Article AUe 9 : Emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article AUe 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 13 mètres.

Une hauteur supérieure pourra toutefois être autorisée :

- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction ou de l'installation.

## Article AUe 11 : Aspect extérieur

### Toiture

- Les toitures terrasses (pente comprise entre 1 et 5%) sont autorisées sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb
  - o les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux tels que cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs) ;
  - o les couleurs utilisées ne soient pas vives ;
  - o les matériaux ne soient pas réfléchissants.

### Façades

- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12). Les bâtiments existants ne respectant pas les couleurs du nuancier peuvent s'étendre sans respecter les couleurs du nuancier, à condition de respecter la couleur du bâtiment existant.
- Les projets devront prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Devront être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être.
- Le bardage est autorisé pour l'ensemble des constructions.

Ces dispositions sur les façades ne s'appliquent pas pour la réalisation des vérandas et verrières.

### Clôtures

- Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- La hauteur totale des clôtures sur voie et sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures le long des voies et en limites séparatives seront composée :
- par une haie vive d'essences locales et variées
- ou par un grillage, y compris clôtures thermosoudées, de couleur sombre, qui devra obligatoirement être doublé d'une haie vive d'essences locales et variées.
- **Les claustras (panneaux pleins partant du sol) et brises vues sont interdits en bordures de voies.**
- **Les bâches et les canisses sont interdites.**
- Les dispositions relatives aux clôtures peuvent être adaptées pour répondre à des règles de sécurité publique.

### Equipements techniques

- Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Les coffrets ne pouvant être encastrés, comme les pompes à chaleur, devront être implantés sur la façade ou un espace sur lesquels l'impact visuel sera le moins important depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que verrières ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.
- Les antennes ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. En particulier, les antennes relais de téléphonie devront privilégier la solution d'intégration paysagère la plus adaptée à la qualité architecturale et esthétique de l'emplacement.
- Les antennes paraboliques devront être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles devront avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

### Abords des constructions

- Les abords des constructions devront être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.
- 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 existantes ou en projet. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures, et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques, ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

## **Article AUe 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations ainsi que les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement devront être assurés en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les constructions à vocation d'activité devront comporter un local vélo couvert comprenant au minimum une place pour 10 employés.

Les ombrières sur les places de stationnements sont autorisées sous conditions. Lorsque la pose d'ombrières est réalisée, celles-ci doivent comprendre un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque.

## **Article AUe 13 : Espaces libres et plantations**

~~Les plantations existantes, identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, devront être maintenues ou remplacées par d'autres plantations équivalentes (port, taille adulte et aspect similaire) ou par des plantations adaptées au contexte lorsque la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain est incompatible et ne le permet pas.~~ Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des aménagements paysagers devront être réalisés dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les haies devront être implantées et entretenues de manière à ne pas dépasser sur le domaine public. La création ou l'extension d'activités susceptibles de porter atteinte au paysage et à l'environnement existant seront subordonnées à un aménagement paysagé de type bosquet.

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur des lots (*hormis les voiries*), et les aires de stationnement des véhicules légers devront rester perméables.

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ne sont pas soumis à cette obligation de plantation les places de stationnement couvertes par des ombrières recouvertes de panneaux photovoltaïques.

Les marges de recul le long des voies publiques seront végétalisées.

Une surface minimum de 10 % de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

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

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 2).

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article AUe 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

#### **Article AUe 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **Article AUe 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

A et Anc

## **DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES A et Anc**

Cette zone correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un sous-secteur Anc, zone agricole non constructible en raison de la particularité du sous-sol qui présente un intérêt premier pour l'extraction de l'argile et qu'il s'agit de préserver.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article A 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Dans la zone A**, sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de toute nature.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle ou artisanale, entrepôts, hébergement hôtelier, bureau.
- Les commerces et services autres que ceux non liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou à leurs groupements et les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Les installations de panneaux solaires implantées au sol.

**Dans la zone Anc**, sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

#### **Article A 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

**Dans la zone A**, sont autorisés sous conditions :

- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements et les coopératives d'utilisation de matériel agricole à condition qu'elles soient situées à plus de 100 m d'une zone constructible ou d'une maison ou d'un local occupé par des tiers ;

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole existante et à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> et sous réserve de création d'un seul logement ;
- qu'elles respectent la charte du foncier agricole mise en place par le Conseil Départemental, l'Etat et la Chambre d'Agriculture de la Loire ;
- que les annexes, y compris abris de jardin et piscines, soient implantées à moins de 15 mètres du bâtiment d'habitation, qu'elles soient sur un niveau, que le cumul de leurs emprises au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> (l'emprise au sol des piscines n'étant pas prise en compte dans ce calcul) et sous réserve de leur intégration au site et au paysage. Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine.

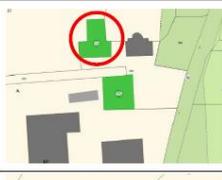
- la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;

- que la surface de plancher créée ne dépasse pas 15 % de la surface de plancher initiale, sans que la surface totale finale après travaux ne puisse excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la construction d'annexes, y compris les abris de jardin et piscines, à condition :
- **qu'elle ne crée pas un nouveau logement et ce même pour la location de courte durée**
  - qu'elles soient implantées à moins de 15 m d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU ;
  - qu'elles soient sur un seul niveau ;
  - que le cumul de leurs emprises au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> (l'emprise au sol des piscines n'étant pas prise en compte dans ce calcul) ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Lorsque le bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU est implanté à proximité d'une exploitation agricole, les extensions et annexes de celui-ci ne pourront se faire dans un rayon de 100 m autour du bâtiment en question. Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine ;

- les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

N°	PARCELLES	ADRESSE	DESCRIPTION	CARTOGRAPHIE	PHOTOGRAPHIES	
2	Parcelle AT 59 (Zone A)	Chemin de la Chapelle	Projet de changement de destination de la Chapelle des Tuilleries afin de la restaurer et de la mettre en valeur			
7	Parcelle AM 449 (Zone A)	98 rue Pierre Corneille	Projet de transformation de la grange en local artisanal et entrepôt			
9	Parcelle OD 848 (Zone A)	Maillet	Projet de changement de destination d'un grand couvert servant actuellement de grange en espace dédié au tourisme à la ferme			
10	Parcelle OD 848 (Zone A)	Maillet	Projet de changement de destination d'un grand couvert servant actuellement de grange en bâtiment permettant l'habitation			
11	Parcelle OA 606 (Zone A)	Croix Jolinon	Bâtiment d'habitation pouvant changer destination pour devenir un gîte à la ferme. Transformation d'un bâtiment d'habitation en hébergement hôtelier.			

12	Parcelle OD 29 (Zone A)	Chemin Matherats	Projet de gîte à la ferme dans une ancienne maison non occupée. Transformation d'un bâtiment d'habitation en hébergement hôtelier.			
13	Parcelle ZE 18 (Zone A)	Chemin du Chalumet	Grange pouvant changer de destination pour permettre l'habitation.			
14	Parcelle OD 211 (Zone A)	Dumas	Projet de gîte à la ferme dans une habitation. Transformation d'un bâtiment d'habitation en hébergement hôtelier.			
15	Parcelle OB 1732 (Zone A)	Beauregard	Projet de gîte à la ferme dans un bâtiment d'habitation. Transformation d'un bâtiment d'habitation en hébergement hôtelier.			

- les exhaussements et affouillements de sols, nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres des bâtiments agricoles, d'être compatibles avec l'exercice de cette activité et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante

- la transformation et la vente directe à la ferme est autorisée sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante

- Les ombrières comprenant un système de production d'énergie solaire ou photovoltaïque sur les places de stationnement.

**Dans la zone Anc**, sont autorisés sous conditions :

- la construction d'annexes (y compris les abris de jardin), à l'exception des piscines qui sont interdites, à condition :

- qu'elles soient sur un seul niveau ;
- que le cumul de leurs emprises au sol n'exécède pas 40 m<sup>2</sup>. Lorsque le bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU est implanté à proximité d'une exploitation agricole, les annexes de celui-ci ne pourront se faire dans un rayon de 100 m autour du bâtiment en question ;

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation caractérisé sur le plan de zonage par l'indice « i »**, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement (Article DG 9). En tout état de cause se sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

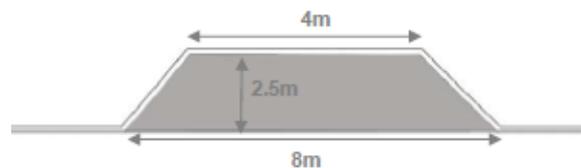
## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 : Accès et voirie**

Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.

#### **Accès**

- Le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique est limité à un accès par parcelle.
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte-tenu de l'intensité de la circulation.
- Une entrée bateau sera prévue pour l'accès aux bâtiments d'habitation. Cette entrée devra reprendre les caractéristiques suivantes :



Les formes et dimensions en largeur présentées dans le schéma ci-dessus pourront être adaptées en fonction de la configuration des lieux. La profondeur de 2,5 m sera comptée à partir de la voie de circulation.

Concernant les bâtiments agricoles, les dimensions, formes et caractéristiques des accès seront adaptés à leur usage, dans la limite d'un accès par bâtiment.

### **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute installation ou construction nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement**

- *Eaux usées*

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un assainissement non collectif sera autorisée conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire. L'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les rivières et cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales.

- *Eaux pluviales*

#### **Zones sensibles**

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>12</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

<sup>12</sup> *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
- 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

#### Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>13</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

#### **Réseaux secs**

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

- *Electricité*

Les raccordements aux réseaux de distribution électriques et de télécommunication seront de façon préférentielle enfouis. Si la parcelle est desservie par un réseau aérien, le pétitionnaire devra prévoir son raccordement ultérieur au réseau public une fois qu'il aura été enfoui.

- *Télécommunications- réseaux numériques*

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

### **Article A 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

### **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 7 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions devront être édifiées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée. Ce retrait ne pourra être inférieur à 5 mètres en tout point de la construction.

D'autres implantations que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance ainsi que pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

---

<sup>13</sup> *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

## Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction projetée. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 5 mètres.

Toutefois, des constructions pourront jouxter la limite séparative :

- si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,5 mètres
- ou si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition que, sur la longueur commune aux bâtiments accolés, la nouvelle construction ne soit pas supérieure à la hauteur sur limite des bâtiments existants.

Pour les constructions d'annexes accolées ou non (excepté les piscines), en fonction de la configuration des lieux, les retraits peuvent être réduits si cela ne nuit pas à l'esthétique des lieux, à leur commodité d'usage et d'entretien.

Une autre implantation que celle prévue ci-dessus peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes **non liées à l'exploitation agricole** et les piscines, doivent s'implanter à moins de 15 mètres d'un bâtiment d'habitation.

## Article A 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m<sup>2</sup> (l'emprise au sol des piscines n'étant pas prise en compte dans ce calcul).

## Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 7 mètres pour les bâtiments d'habitation et 13 mètres pour les bâtiments agricoles.

La hauteur maximale pourra être dépassée si elle est justifiée par des considérations techniques en rapport avec la spécificité de l'activité agricole.

Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage), la hauteur sera limitée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Article A 11 : Aspect extérieur

### Toiture

#### Habitations et leurs annexes

- Forme
  - o Les toitures sont soit à deux pans (présentant entre 30 et ~~60%~~ 70% de pente), soit sous la forme de toiture-terrasse (pente comprise entre 1 et 5%), éventuellement végétalisée. **Ne pas rendre les toitures terrasses accessibles lorsqu'elles sont situées en limite séparative.**

- Les toitures à 1 pan sont autorisées pour les constructions d'annexes accolées **et pour les extensions.**
- **Dans le cadre de constructions nouvelles, pour les toitures, plusieurs pans peuvent être autorisés pour les entrées de bâtiments et terrasses couvertes.**
- Le faîtage sera parallèle au plus long coté, sauf si la construction est implantée à l'alignement de la voie. Dans ce cas, le faîtage sera parallèle à la dite voie.
- Matériaux et couleurs
  - Les toitures autres que les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont réalisées en tuiles de terre cuite rouge **ou en zinc.**
  - Matériaux autorisés : tuiles mécaniques faiblement galbées.
  - D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés :
    - en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - pour la construction d'annexes isolées lorsque la construction principale a été réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - en cas d'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (tuiles et panneaux solaires, photovoltaïques...).
    - **Pour la réfection de toitures, l'utilisation de matériaux autres que les tuiles est possible si cela est nécessaire pour des raisons techniques et structurelles.**

~~Ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine, les verrières et les serres.~~

Ne sont pas soumises aux prescriptions ci-dessus :

- annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les vérandas
- les abris de piscine
- les verrières
- les serres
- les carports

Pour les carports, les toitures sont soit à 1 pan, soit à 2 pans, soit sous forme de toiture terrasse. Les toitures arrondies ne sont pas autorisées.

#### Autres bâtiments

- Forme
  - Les toitures seront à deux pans (présentant entre 15 et 30% de pente), terrasses ou végétalisées.
  - Les toitures à 1 pan seront autorisées pour les constructions d'annexes accolées.
  - Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine, etc...).
  - D'autres types de toitures pourront être autorisés, en cas d'impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- Matériaux
  - Les couvertures des toitures 2 pans devront être telles qu'elles puissent s'apparenter en termes de couleur à la tuile de teinte rouge.
  - Parmi les matériaux constituant une toiture sont autorisées les tuiles et panneaux photovoltaïques et les translucides. Les plaques en fibrociment sont également autorisées sous réserve de s'apparenter en termes de couleur à la tuile de teinte rouge.

#### **Façades**

La couleur des façades devra respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12). Les bâtiments existants ne respectant pas les couleurs du nuancier peuvent s'étendre sans respecter les couleurs du nuancier, à condition de respecter la couleur du bâtiment existant.

#### Habitations et leurs annexes

- Seront recouverts tous les matériaux destinés à l'être.
- Le bardage est autorisé pour l'ensemble des constructions.

Ces dispositions sur les façades ne s'appliquent pas pour la réalisation des vérandas, abris de piscine, verrières et serres.

#### Autres bâtiments

- Seront recouverts tous les matériaux destinés à l'être.
- Celles-ci pourront être réalisés en maçonnerie enduite, en bardages ou parements bois, ainsi qu'en bardages ou parements métalliques sous réserve de ne pas présenter de brillance. L'usage de translucides et de plaques en fibrociment est autorisé.

#### **Equipements techniques**

- Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Dans le cas d'une construction existante où les coffrets ne peuvent être encastrés, par exemple pour la mise en place d'une pompe à chaleur, ils pourront être apposés sur la façade sur laquelle l'impact visuel sera le moins important depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que verrières, vérandas ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.
- Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.
  - o Elles seront de préférence sur toiture.
  - o De couleur s'intégrant à la partie de construction ou elles sont fixées.

#### **Abords des constructions et installations**

- Les constructions seront implantées de façon à modifier le moins possible le terrain naturel.
- Les déblais/remblais seront autorisés dans la limite de 1 m par rapport au terrain naturel.

#### **Clôtures**

- Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- **La hauteur totale des clôtures sur voie est limitée à 1, 70 mètre et à 1, 80 mètre en limite séparative.**
- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12) en reprenant les couleurs autorisées pour les façades.
- Les clôtures le long des voies et en limites séparatives seront composées :
  - par des haies vives d'essences locales et variées,
  - ou par des barrières en bois,
  - ou par des murs traités avec soin, éventuellement surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins dans les conditions suivantes :
    - . En limite de voie, la hauteur maximale du mur ne peut excéder 1 mètre ;
    - . Sur limites séparatives, la hauteur maximale du mur ne peut excéder **1,80 mètre** ;
    - . L'ensemble, murs surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins ne peut excéder une hauteur maximale de 1,70 mètre **en limite de voie et 1, 80 mètre en limite séparative** ;
    - . Les murs surmontés de panneaux pleins devront présenter un espacement de **minimum** 5 cm **minimum** entre ces deux éléments ;
    - . Les murs de clôtures seront obligatoirement crépis des deux côtés.
  - ou par des grillages, sous réserve d'être de couleur sombre ;
  - **Les claustras (panneaux pleins partant du sol) et brises vues sont interdits en bordures de voies.**
  - **Les bâches et les canisses sont interdites.**

Dans le cas d'équipements publics, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

#### **Éléments remarquables du paysage :**

Pour les éléments remarquables du paysage, il est nécessaire de se reporter à l'article DG11 et de respecter les prescriptions indiquées, qui peuvent engendrer des dispositions différentes que celles énoncées précédemment dans l'objectif de respecter l'identité et les caractéristiques originelles du bâtiment identifié.

## **Article A 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **Article A 13 : Espaces libres et plantations**

~~Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sujet de port, de taille et d'aspect à taille adulte similaire) ou par des plantations adaptées au contexte lorsque la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain est incompatible et ne le permet pas.~~ Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.

Les espaces libres de toute construction (hormis les voiries) et les aires de stationnement des véhicules légers devront rester perméables.

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage.

Les haies devront être implantées et entretenues de manière à ne pas dépasser sur le domaine public. Les éléments végétaux remarquables du paysage identifiés au plan de zonage sont à protéger, se reporter à l'article DG11.

Les abords des constructions à usage agricole devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassins de rétention ou d'infiltration...) et des effluents d'élevage (fosses à lisier...) ainsi que leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences seront en accord avec les essences voisines autorisées ou à choisir dans les espèces locales, en veillant à leur diversité.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 2).

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

### **Article A 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

### **Article A 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

TITRE 5  
**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

N, **Nh**, Nex, Ngv, Nj, Nl et Np

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nh, Nex, Ngv, Nj, NI et Np**

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 7 sous-secteurs :

- zone N, zone naturelle protégée ;
- zone Nh, zone naturelle destinée à la création d'un hébergement touristique mixte (STECAL) ;
- zone Nex, réservée aux espaces d'extraction de l'argile ;
- zone Ngv correspondant à l'aire de grand passage des gens du voyage inscrite dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage,
- zone Nj, réservée aux jardins ouvriers ;
- zone NI, zone naturelle de loisirs, sports, tourisme, hôtellerie et restauration ;
- zone Np, correspondant à des secteurs pollués.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article N 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

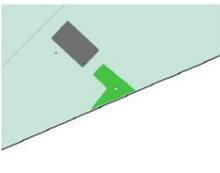
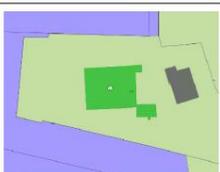
#### **Article N 2 : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières**

Dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- les affouillements sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales nécessaires au bon fonctionnement hydraulique du site ;
- la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitations existants à la date d'approbation de la révision du PLU, à condition :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
  - que la surface de plancher créée ne dépasse pas 15 % de la surface de plancher initiale, sans que la surface totale finale après travaux ne puisse excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la construction d'annexes, y compris les abris de jardin et piscines, à condition :
  - qu'elle ne crée pas un nouveau logement et ce même pour la location de courte durée ;
  - qu'elles soient sur un seul niveau ;
  - que le cumul de leurs emprises au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> (l'emprise au sol des piscines n'étant pas prise en compte dans ce calcul) ;
  - de ne pas compromettre ~~l'activité agricole ou~~ la qualité paysagère du site.

Lorsque le bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU est implanté à proximité d'une exploitation agricole, les extensions et annexes de celui-ci ne pourront se faire dans un rayon de 100 m autour du bâtiment en question. Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine ;

- les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

N°	PARCELLES	ADRESSE	DESCRIPTION	CARTOGRAPHIE	PHOTOGRAPHIES	
1	Parcelle OD 1460 (Zone N)	Hameau Lucas	Projet de changement de destination d'un grand couvert servant de grange en habitation			
3	Parcelle OD 1547 (Zone Nl)	Plaine d'Aiguilly	Projet de transformer le local technique du château d'eau en bâtiment destiné au tourisme (restauration, hôtellerie, etc)			
4	Parcelle OD 380 (Zone N)	Bonvert	Projet de transformer un ancien corps de ferme vacant en logement			
5	Parcelle OD 1533 (Zone N)	Route du Bas de Mably	Projet touristique (exemple : transformation de la maison en lieu d'accueil, salle de réunion, de séminaires et bureaux pour la fédération de pêche en lien avec le site touristique de la gravière aux oiseaux)			
6	Parcelle AE 173 (Zone N)	Merlin	Projet de transformer cette grange en salle de séminaires ou de restauration aux entreprises de la zone de Bonvert			
8	Parcelle D 1534 (Zone N)	Route du Bas de Mably	Projet touristique (exemple : transformation de la maison en lieu d'accueil, salle de réunion, de séminaires et bureaux pour la fédération de pêche en lien avec le site touristique de la gravière aux oiseaux)			

- l'installation ou le stationnement de caravane (résidence mobile ou non), à condition de ne pas dépasser trois mois par an, période consécutive ou non.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans la zone Nh, sont autorisés sous conditions :**

- les projets d'hébergement touristique mixte comprenant un complexe hôtelier ainsi que des salles de séminaires / réception pour les entreprises, sous réserve qu'ils soient réalisés en rénovation de bâtiments existants et d'une surface au sol inférieure ou égale au bâtiment d'origine. Les annexes et les extensions ne seront pas autorisées.

**Dans la zone Nex, sont autorisés sous conditions :**

- les carrières ainsi que toute installation liée et nécessaire à leur exploitation sont autorisées à condition d'être implantées à une distance égale ou supérieure à 100 mètres des zones constructibles ou des habitations existantes afin de ne pas nuire de manière excessive à leur tranquillité.

**Dans la zone Ngv**, sont autorisés sous conditions :

- l'installation temporaire de caravanes et chapiteaux et les équipements nécessaires aux gens du voyage (sanitaires...);
- les constructions et installations à conditions d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement ...).

**Dans la zone Nj**, sont autorisés sous conditions :

- la construction d'abris de jardins sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- les équipements d'intérêts collectifs sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

**Dans la zone Ni**, sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage de loisirs, touristique, de détente et de sport, **d'hôtellerie et de restauration**, ou toute autre construction d'usage public ;
- les aires de jeux ou de sports ;
- la construction d'abris de jardins sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- les logements de fonction et autres commodités liées et nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- les parcs de stationnement de véhicules sous réserve d'un aménagement paysager ;
- les constructions et installations à conditions d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement ...).

**Dans la zone Np**, sont autorisés sous conditions :

- aucune occupation et utilisation du sol n'est admise, sauf les activités nécessaires à la dépollution de la zone.

**Dans les secteurs concernés par le risque inondation caractérisé sur le plan de zonage par l'indice « i »**, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement (Article DG 9). En tout état de cause se sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Au sein des secteurs soumis à orientations d'aménagement et programmation, les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°2-2 du dossier de PLU).

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 : Accès et voirie**

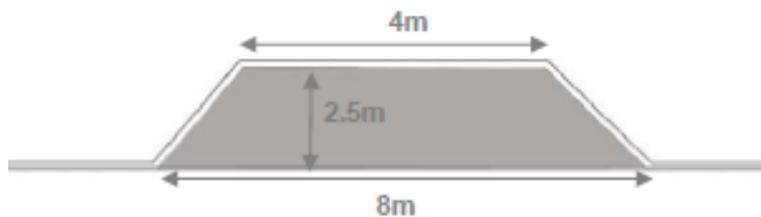
Les accès et voiries devront respecter les dispositions de l'article DG7.

#### **Accès**

- Le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique est limité à un accès par parcelle.
- La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès peut être imposée compte-tenu de l'intensité de la circulation.
- En cas d'opération permettant la création de plusieurs lots à bâtir, des dispositions devront être prises pour mutualiser les accès et limiter au maximum les débouchés sur la voie publique.

- **Pour les habitations**, une entrée bateau sera prévue pour l'accès aux bâtiments d'habitation. Cette entrée devra reprendre les caractéristiques suivantes :

Les formes et dimensions en largeur présentées dans le schéma ci-dessus pourront être adaptées en fonction de la configuration des lieux. La profondeur de 2,5 m sera comptée à partir de la voie de circulation.



## Article N 4 : Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

### Dans la zone Ngv

Une borne de raccordement des usagers de la zone au réseau d'eau potable et au réseau d'électricité devra être prévue.

### Assainissement

- *Eaux usées*

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un assainissement non collectif sera autorisée conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié si nécessaire. L'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les rivières et cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales.

- *Eaux pluviales*

#### Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>14</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

#### Zones peu sensibles

<sup>14</sup> Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>15</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
  - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>,
  - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
  - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
  - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

### **Réseaux secs**

Il est nécessaire de respecter les dispositions de l'article DG8.

- *Electricité*

Les raccordements aux réseaux de distribution électriques et de télécommunication seront de façon préférentielle enfouis. Si la parcelle est desservie par un réseau aérien, le pétitionnaire devra prévoir son raccordement ultérieur au réseau public une fois qu'il aura été enfoui.

- *Télécommunications- réseaux numériques*

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

## **Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

## **Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 7 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions autorisées à l'article N 2 devront être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres en tout point de la construction par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

D'autres implantations que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance ainsi que pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

### **Mesures complémentaires, zone NI**

Lorsque le bâtiment existant est situé à moins de 5 mètres de l'emprise publique, une extension pourra être acceptée dans l'alignement du bâtiment existant.

## **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction projetée. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 5 mètres.

<sup>15</sup> Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

Toutefois, des constructions pourront jouxter la limite séparative :

- si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,5 mètres
- ou si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition que, sur la longueur commune aux bâtiments accolés, la nouvelle construction ne soit pas supérieure à la hauteur sur limite des bâtiments existants.

Pour les constructions d'annexes accolées ou non (excepté les piscines), en fonction de la configuration des lieux, les retraits peuvent être réduits si cela ne nuit pas à l'esthétique des lieux, à leur commodité d'usage et d'entretien.

Le nu intérieur du bassin des piscines devra être implanté de telle sorte que la bordure de bassin soit en recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et aux espaces publics.

Une autre implantation que celle prévue ci-dessus peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter à moins de 15 mètres d'un bâtiment d'habitation.

## **Article N 9 : Emprise au sol**

### **Zone N**

L'emprise au sol totale des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m<sup>2</sup> (l'emprise au sol des piscines n'étant pas prise en compte dans ce calcul).

### **Zone Nh**

L'emprise au sol des constructions est limitée à la surface des bâtiments existants initialement.

### **Zone Nex**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface de terrain.

### **Zone Ngv**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface de terrain.

### **Zone Nj**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface de terrain.

### **Zone Ni**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface de terrain. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## **Article N 10 : Hauteur des constructions**

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, la hauteur est libre.

### **Zone N**

Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage), la hauteur sera limitée à 4 mètres.

### **Zone Nh**

La hauteur maximale des constructions sera limitée à la hauteur des bâtiments existants initialement.

### **Zone Nex**

La hauteur maximale des bâtiments d'activité, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, est limitée à 13 mètres.

Cette hauteur maximale pourra être dépassée si elle est justifiée par des considérations techniques en rapport avec la spécificité des activités autorisées dans les zones considérées.

### **Zone Ngv**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **Zones Nj**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **Zone Ni**

La hauteur des extensions ne peut excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres.

La hauteur des logements de fonction, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, est limitée à 7 mètres.

La hauteur des équipements collectifs, mesurée à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ne peut excéder 13 mètres.

Ces hauteurs maximales pourront être dépassées si elles sont justifiées par des considérations techniques en rapport avec la spécificité des activités autorisées dans les zones considérées.

## **Article N 11 : Aspect extérieur**

### **Toiture**

#### Habitations et leurs annexes

- **Forme**
  - Les toitures sont soit à deux pans (présentant entre 30 et 70% de pente), soit sous la forme de toiture-terrasse (pente comprise entre 1 et 5%), éventuellement végétalisée. **Ne pas rendre les toitures terrasses accessibles lorsqu'elles sont situées en limite séparative.**
  - Les toitures à 1 pan sont autorisées pour les constructions d'annexes accolées **et pour les extensions.**
  - **Dans le cadre de constructions nouvelles, pour les toitures, plusieurs pans peuvent être autorisés pour les entrées de bâtiments et terrasses couvertes.**
  - Le faitage sera parallèle au plus long coté, sauf si la construction est implantée à l'alignement de la voie. Dans ce cas, le faitage sera parallèle à la dite voie.
- **Matériaux et couleurs**
  - Les toitures autres que les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont réalisées en tuiles de terre cuite rouge **ou en zinc.**
  - Matériaux autorisés : tuiles mécaniques faiblement galbées.
  - D'autres matériaux et couleurs peuvent être autorisés :
    - en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - pour la construction d'annexes isolées lorsque la construction principale a été réalisée avec un autre matériau et une autre couleur ;
    - en cas d'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques...).
    - **Pour la réfection de toitures, l'utilisation de matériaux autres que les tuiles est possible si cela est nécessaire pour des raisons techniques et structurelles.**

~~Ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas pour la réalisation d'annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les vérandas, les abris de piscine, les verrières et les serres.~~

Ne sont pas soumises aux prescriptions ci-dessus :

- annexes isolées ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les vérandas
- les abris de piscine
- les verrières
- les serres
- les carports

Pour les carports, les toitures sont soit à 1 pan, soit à 2 pans, soit sous forme de toiture terrasse. Les toitures arrondies ne sont pas autorisées

#### Autres bâtiments

- **Forme**
  - Les toitures seront à deux pans (présentant entre 15 et 30% de pente), terrasses ou végétalisées.
  - Les toitures à 1 pan seront autorisées pour les constructions d'annexes accolées.
  - Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine, etc...).
  - D'autres types de toitures pourront être autorisés, en cas d'impératifs techniques.
- **Matériaux**
  - Les couvertures des toitures 2 pans devront être telles qu'elles puissent s'apparenter comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
  - Parmi les matériaux constituant une toiture sont autorisées les tuiles photovoltaïques.

#### **Façades**

La couleur des façades devra respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12). Les bâtiments existants ne respectant pas les couleurs du nuancier peuvent s'étendre sans respecter les couleurs du nuancier, à condition de respecter la couleur du bâtiment existant.

#### Habitations et leurs annexes

- Seront recouverts tous les matériaux destinés à l'être.
- Le bardage est autorisé pour l'ensemble des constructions.

Ces dispositions sur les façades ne s'appliquent pas pour la réalisation des vérandas, abris de piscine, verrières et serres.

#### Autres bâtiments

- Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
- Seront recouverts tous les matériaux destinés à l'être.
- Celles-ci pourront être réalisés en maçonnerie enduite, en bardages ou parements bois, ainsi qu'en bardages ou parements métalliques sous réserve de ne pas présenter de brillance.

#### **Equipements techniques**

- Les coffrets seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Dans le cas d'une construction existante où les coffrets ne peuvent être encastrés, par exemple pour la mise en place d'une pompe à chaleur, ils pourront être apposés sur la façade sur laquelle l'impact visuel sera le moins important depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que verrières, vérandas ou panneaux solaires devront être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.
- Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Elles seront de préférence sur toiture.
  - De couleur s'intégrant à la partie de construction ou elles sont fixées.

## Abords des constructions et installations

- Les constructions seront implantées de façon à modifier le moins possible le terrain naturel.
- Les déblais/remblais seront autorisés dans la limite de 1 m par rapport au terrain naturel.

## Clôtures

- Elles seront réalisées en harmonie avec les clôtures environnantes.
- ~~La hauteur totale des clôtures sur voie et sur limite séparative est limitée à 1,70 mètre. La hauteur totale des clôtures sur voie est limitée à 1,70 mètre et à 1,80 mètre en limite séparative.~~
- Elles devront respecter le nuancier du présent règlement (cf. DG 12) en reprenant les couleurs autorisées pour les façades.
- Les clôtures le long des voies et en limites séparatives seront composées :
  - par des haies vives d'essences locales et variées,
  - ou par des barrières en bois,
  - ou par des murs traités avec soin, éventuellement surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins dans les conditions suivantes :
    - . En limite de voie, la hauteur maximale du mur ne peut excéder 1 mètre ;
    - . Sur limites séparatives, la hauteur maximale du mur **ne peut excéder 1,80 mètre** ;
    - . L'ensemble, murs surmontés d'une clair voie, d'un grillage ou de panneaux pleins ne peut excéder une hauteur maximale de 1,70 mètre **en limite de voie et 1,80 mètre en limite séparative** ;
    - . Les murs surmontés de panneaux pleins devront présenter un espacement de **minimum** 5 cm **minimum** entre ces deux éléments ;
    - . Les murs de clôtures seront obligatoirement crépis des deux côtés.
  - ou par des grillages, sous réserve d'être de couleur sombre ;
- **Les claustras (panneaux pleins partant du sol) et brises vues sont interdits en bordures de voies.**
- **Les bâches et les canisses sont interdites.**

Dans le cas d'équipements publics, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

## Éléments remarquables du paysage :

Pour les éléments remarquables du paysage, il est nécessaire de se reporter à l'article DG11 et de respecter les prescriptions indiquées, qui peuvent engendrer des dispositions différentes que celles énoncées précédemment dans l'objectif de respecter l'identité et les caractéristiques originelles du bâtiment identifié.

## Article N 12 : Stationnement des véhicules

Non règlementé.

## Article N 13 : Espaces libres et plantations

~~Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sujet de port, de taille et d'aspect à taille adulte similaire) ou par des plantations adaptées au contexte lorsque la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain est incompatible et ne le permet pas.~~ Les plantations existantes devront être maintenues c'est-à-dire que les terrassements au droit du houppier (couronne de l'arbre) sont interdits pour que leur système racinaire soit préservé. En cas d'impossibilité technique démontrée, elles pourront être déposées et remplacées par des sujets équivalents autorisés en Annexe 2.

Les surfaces libres de toute construction (*hormis les voiries*), devront rester perméables.

L'aménagement du site devra permettre de conserver les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage identifiés au plan de zonage.

Les haies devront être implantées et entretenues de manière à ne pas dépasser sur le domaine public. Les éléments végétaux remarquables du paysage identifiés au plan de zonage sont à protéger, se reporter à l'article DG11.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles-L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction devront être aménagées en espaces verts en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

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

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les essences seront en accord avec les essences voisines autorisées ou à choisir dans les espèces locales, en veillant à leur diversité.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 2).

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé.

#### **Article N 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé.

#### **Article N 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.

## TITRE 6 **ANNEXES**

## **ANNEXE 1 : essences végétales à utiliser en zone Ueb**

Liste des espèces prescrites pour les haies et masses boisées dans l'espace privé en limite de lot :

### ↳ **Strate arbustive**

- Buis commun (*Buxus sempervirens*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Noisetier commun (*Corylus avellana*)
- Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
- Fusain ailé (*Euonymus alatus*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Houx commun (*Ilex aquifolium*)
- Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
- Bois de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Rosier des chiens (*Rosa canina*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Sureau de montagne (*Sambucus racemosa*)
- Lila commun (*Syringa vulgaris*)
- If commun (*Taxus baccata*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Viorne lantane (*Viburnum lantana*)

### ↳ **Strate arborée**

- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

En plus de la liste des espèces proposées pour les haies et masses boisées, les arbres ci-dessous sont prescrits pour les aménagements paysagers à l'intérieur de la parcelle :

### ↳ **Arbres tiges**

- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

### ↳ **Fruitiers**

- Pommier cultivé (*Malus domestica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Poirier commun (*Pyrus communis*)
- Pommier Evereste (*Malus everest*)

## **ANNEXE 2 : liste des essences végétales à privilégier dans les autres zones**

La commune souhaite promouvoir l'usage d'essences locales, pour tout projet de plantations, qui soient adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

### **Les essences locales à privilégier**

---

#### **↳ Arbres à haut jet**

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commune (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)
- ~~Quercus pubescens Chêne pubescent~~
- ~~Quercus ilex Chêne vert~~

#### **↳ Arbustes**

- ~~Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)~~
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- ~~Berberis vulgaris Berberis commun~~
- ~~Cornus mas Cornouiller mâle~~
- ~~Rhamnus frangula Bourdaine~~
- ~~Rosa rugosa Rosier rugueux~~
- ~~Spartium junceum Spartier~~
- ~~Viburnum lantana Viorne lantane~~
- ~~Viburnum opulus Viorne obier~~
- ~~Tonicera xylosteum Camerisier~~

#### **↳ Arbres bas ou arbres recépés**

- ~~Bouleau (*Betula verrucosa*)~~
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- ~~Amelanchia ovalis Amélanchier à feuilles ovales~~
- ~~Acer monspessulanum Erable de Montpellier~~
- ~~Sorbus domestica Cormier~~
- ~~Pinus sylvestris Pin sylvestre~~
- ~~Fraxinus ornus Frêne à fleurs~~
- ~~Malus sylvestris Pommier sauvage~~
- ~~Mespilus germanica Néflier commun~~

## **ANNEXE 3 : définitions**

### **AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS**

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

### **ANNEXE**

Au sens du présent PLU, est considérée comme annexe liée à une habitation, toute construction de faible importance (emprise au sol inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>) qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques...). Les piscines sont considérées comme étant des annexes mais ne sont pas soumises à l'emprise maximum de 40 m<sup>2</sup>.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Il s'agit du quotient de la surface construite au sol par rapport à la surface du terrain d'assiette.

### **COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitutions d'essences forestières.

### **DEFRICHEMENT**

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrache des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexés à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.