

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE



APP

APPROBATION
Décembre 2019

1.2

**J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE**

62,Av Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tél : 04.73.92.44.88
Fax : 04.73.90.22.15

GRUPE SYCOMORE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

RÉVISION

PRESCRIPTIONS

Délibération du Conseil
Municipal du 05/07/2012

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du 18/10/2018

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5



TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.

Ub
Uc
Ucv
Ue
Uev
Up
Uz

Il s'agit de la zone urbaine dense du centre-ville, affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services, et équipements publics ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et à celles qui sont nécessaires à la vie urbaine dans une perspective de mixité des fonctions.

La zone Ub comporte un secteur Ub*, dans lequel les commerces sont autorisés.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation de la Loire ou du Rhins. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions des PPRNPi applicables ou en cours d'élaboration. Sur ces secteurs, se reporter à l'article DG12.

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.

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

Article 1 – Ub : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles implantations y compris les changements de destination à usage commercial situés en dehors de la zone Ub* ;
- Le changement de destination de locaux existants en rez-de-chaussée affectés aux commerces ou aux services (avec accueil de clientèle) sur l'alignement commercial de l'avenue de la Libération repéré au plan de zonage ;
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole, forestier et industriel.
- Les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation ;
- Les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- Les dépôts de toute nature.

Dans le secteur repéré au plan de zonage en tant que périmètre de mise en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU d'une surface de plancher supérieure à 10 m². Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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

Conformément à l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs couverts par une OAP définis au document graphique, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain (tènement) où l'implantation de la construction est envisagée.

En zone Ub, sont autorisés sous condition :

- La création, le changement de destination ou l'extension des ICPE, à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (directives européennes SEVESO) à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie, boulangerie...) ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
 - qu'elles n'entraînent pas un surcroît de circulation ou des besoins de stationnement incompatibles avec les fonctions de centre-ville.



- La création, le changement de destination ou l'extension de constructions à usage d'activités artisanales et les extensions des bâtiments existants à usage industriel à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers et qu'elles n'entraînent pas un surcroît de circulation ou des besoins de stationnement incompatibles avec les fonctions de centre-ville.
- L'extension limitée des commerces existants :
 - Pour les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher ou pouvant les dépasser par le biais d'une extension, l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Pour les commerces de 400 m² maximum de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les constructions annexes à condition qu'elles soient en relation fonctionnelle avec le ou les bâtiments existants. L'emprise au sol des constructions annexes (garages, abris...) est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière à l'exception des piscines non couvertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire, ou qu'ils consistent à réaliser une piscine ou une cuve de rétention d'eau pluviale.

En zone Ub*, sont autorisés sous condition :

- Les constructions et changements de destination à usage de commerces à condition que la surface de plancher soit inférieure à 3 000 m² de surface de plancher.

Tout bâtiment à édifier ou à transformer, le long de l'avenue de la Libération, doit comporter au rez-de-chaussée, des locaux à usage commercial, d'artisanat, de bureaux ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ub : Accès et voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8

Accès

Pour chaque unité foncière, un accès carrossable à la voie publique est autorisé. Un deuxième accès pourra être admis sous réserve des conditions de sécurité notamment par rapport au flux de circulation et/ou à la configuration de la voie (largeur de la voie, emplacement de stationnement...).

Pour les immeubles collectifs ou les constructions autres que maisons d'habitation, un accès par tranche de 30m de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et/ou l'ampleur du projet.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8



Article 4 – Ub : Desserte par les réseaux. Collecte des déchets.

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 – Ub : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions édifiées du même côté de la voie, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Sur l'ensemble des voies et emprises publiques à l'exception de l'avenue de la Libération.

Les constructions nouvelles doivent être prioritairement implantées de manière à être compatibles avec l'ordonnement des constructions édifiées du même côté de la voie.

Sur l'avenue de la Libération.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie. Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour les annexes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, qui pourront être implantées à une distance minimale de 1 m.

L'ouverture des garages en bande ne doit pas s'implanter sur l'alignement du domaine public.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Visibilité dans les carrefours

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15

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

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

Les constructions principales devront être implantées sur au moins une des deux limites latérales, excepté pour les extensions dont les constructions principales ne sont pas implantées en limite. La distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

Pour les annexes supérieures à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, celles-ci devront s'implanter en limite ou à 3 mètres minimum des limites séparatives. Pour les annexes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat. Un recul par rapport aux limites séparatives peut être



admis afin de permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes sans pouvoir toutefois être inférieur à 1 mètre.

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.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – Ub : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ub : Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction principale doit être déterminée de manière à assurer une bonne insertion dans son environnement bâti immédiat.

La hauteur est fixée à 21 mètres à l'égout des toitures, sans pouvoir dépasser de plus de deux niveaux le bâtiment contigu le plus bas. Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques (ouvrages techniques indispensables et de faible emprise au sol, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs) sur une hauteur maximale de 2,5 mètres ;

La hauteur minimale doit être au moins égale à celle d'une des deux constructions adjacentes pour les bâtiments à construire ou à transformer.

Pour les lotissements, les constructions devront avoir une hauteur maximale de 3,5 m en limite de lot.

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.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Article 11 – Ub : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

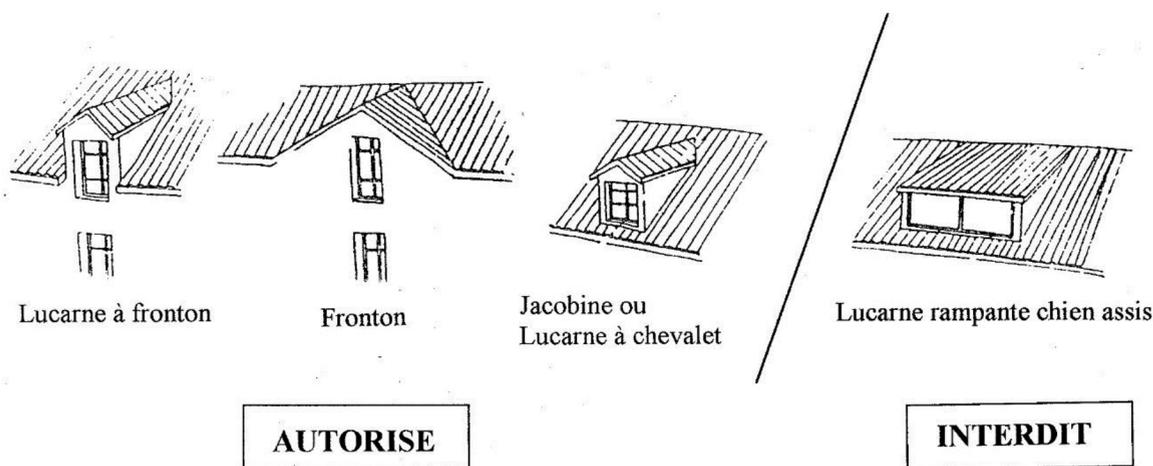
3) toitures

Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• **Formes**

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à 1 versant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures **végétalisées** sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous, sauf le long de l'avenue de la Libération où elles sont interdites :

- Les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les bâtiments à usage d'activités.

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

• **Matériaux**

Pour les locaux à usage d'habitation, les matériaux utilisés pour les toitures autres que terrasses ou végétalisées doivent être en tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal) sont interdites.

Les couvertures des autres bâtiments devront être réalisées dans des matériaux apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et lieux avoisinants. Les couvertures des extensions des



locaux à usage d'habitation devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement. Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être traitées en harmonie avec celles des façades.

Concernant les bâtiments d'activités économiques, commerciales, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée.

Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée. Pour les immeubles en copropriété, les menuiseries extérieures seront de la même couleur pour l'ensemble des lots d'habitation. Des menuiseries d'une couleur différente de celle existante pourront être acceptées dans le cadre d'une première demande de remplacement de menuiseries.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts. Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes, notamment par leur configuration et leur couleur. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 2 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 2 m.
- dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôle ondulée, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

En zone inondable (indice "i"), les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux de façon à assurer la transparence hydraulique.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

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

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 – Ub : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 – Ub : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement des locaux d'activités commerciales et artisanales, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

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 haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

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

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – Ub : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Ub : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Il s'agit d'une zone de type urbain accueillant une pluralité de fonctions (habitat, services, activités artisanales, équipements publics).

L'urbanisation qui s'y développe en prolongement des quartiers centraux est aérée, les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement.

Cette zone fait l'objet de deux sous-secteurs :

- Uca : zone d'habitat de densité moyenne associant collectif et individuel ;
- Ucb : zone d'habitat de moindre densité à dominante individuelle.

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

Article 1 – U_c : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles implantations y compris les changements de destination à usage commercial, d'hébergement hôtelier.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel.
- Les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation.
- Les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.
- Les dépôts de toute nature.

Article 2 – U_c : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Dans la zone U_c, sont autorisés sous conditions :

- La création, le changement de destination ou l'extension des ICPE, à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (directives européennes SEVESO) à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, laverie, boulangerie...) ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
 - qu'elles n'entraînent pas un surcroît de circulation ou des besoins de stationnement incompatibles avec les fonctions de centre-ville.
- La création, le changement de destination ou l'extension de constructions à usage d'activités artisanales et les extensions des bâtiments existants à usage industriel à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers et qu'elles n'entraînent pas un surcroît de circulation ou des besoins de stationnement incompatibles avec les fonctions de centre-ville.
- La création, le changement de destination ou l'extension de constructions à usage d'entrepôts liés et nécessaires à des activités existantes ou créées.
- L'extension limitée des commerces existants :
 - Pour les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher ou pouvant les dépasser par le biais d'une extension, l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Pour les commerces de 400 m² maximum de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m² de surface de plancher.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les constructions annexes à condition qu'elles soient en relation fonctionnelle avec le ou les bâtiments existants. L'emprise au sol des constructions annexes (garage, abris...) est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire, ou qu'ils consistent à réaliser une piscine ou une cuve de rétention d'eau pluviale.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uc : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Pour chaque unité foncière, un accès carrossable à la voie publique est autorisé. Un deuxième accès pourra être admis sous réserve des conditions de sécurité notamment par rapport au flux de circulation et/ou à la configuration de la voie (largeur de la voie, emplacement de stationnement...).

Pour les immeubles collectifs ou les constructions autres que maisons d'habitation, un accès par tranche de 30m de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et/ou l'ampleur du projet.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

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

Article 4 – Uc : Desserte par les réseaux. Collecte des déchets.

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 – Uc : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être prioritairement implantées de manière à être compatibles avec l'ordonnement des constructions voisines.



Par rapport aux voies et emprises publiques non ferroviaires :

Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité, les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions édifiées du même côté de la voie, ou en retrait de celles-ci, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Par rapport aux voies et emprises publiques ferroviaires :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 3 mètres minimum des emprises publiques ferroviaires.

Une implantation autre peut être admise, ou le cas échéant, imposée :

- En cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- Pour les annexes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol qui pourront être implantées à une distance minimale de 1m.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Visibilité dans les carrefours

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15.

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

Les constructions principales nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Elles seront implantées :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres ;
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat. Un recul par rapport aux limites séparatives peut être admis afin de permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes sans pouvoir toutefois être inférieur à 1 m.

Pour les annexes supérieures à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, celles-ci devront s'implanter en limite ou à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.



Article 9 – Uc : Emprise au sol

En secteur UCa :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0.7.

En secteur UCb :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0.5.

Article 10 – Uc : Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant, sans pouvoir dépasser 14 mètres en UCa et 12 mètres en UCb. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques (ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs) sur une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Pour les lotissements, les constructions devront avoir une hauteur maximale de 3,5 m en limite séparative de lot.

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.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article 11 – Uc : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

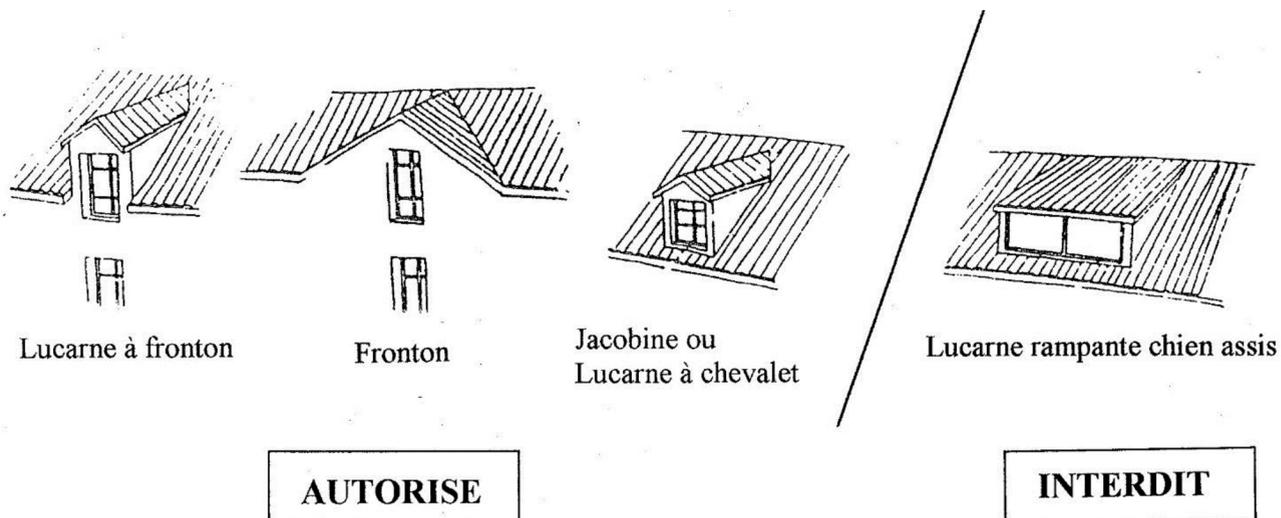
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• Formes

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à 1 versant. La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60% (entre 16 et 30 degrés).

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures **végétalisées** sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous, sauf le long de l'avenue de la Libération où elles sont interdites :

- Les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les bâtiments à usage d'activités.

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

• Matériaux :

Pour les locaux à usage d'habitation, les matériaux utilisés pour les toitures autres que terrasses ou végétalisées doivent être en tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal) sont interdites.

Les couvertures des autres bâtiments devront être réalisées dans des matériaux apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et lieux avoisinants.

Les couvertures des extensions des locaux à usage d'habitation devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement. Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être traitée en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être en harmonie avec celles des façades.

Concernant les bâtiments d'activités économiques, commerciales, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

Pour les immeubles en copropriété, les menuiseries extérieures seront de la même couleur pour l'ensemble des lots d'habitation. Des menuiseries d'une couleur différente de celle existante pourront être acceptées dans le cadre d'une première demande de remplacement de menuiseries.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts. Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes, notamment par leur configuration et leur couleur. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 1,7 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 1,7 m.
- dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de clôtures seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation mortes (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

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

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.



Article Uc 12 : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article Uc 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement des locaux d'activités, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

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 haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

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

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – Uc : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Uc : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'aménagement d'une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée et ses abords. Seuls les constructions, aménagements et installations nécessaires à la voie verte sont autorisés.

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

Article 1 – Ucv : Occupations ou utilisations du sol interdites

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

Article 2 – Ucv : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions ou installations liées à l'activité touristique, sportive, ou de loisirs, ou toute autre construction d'usage public à condition d'être nécessaires à l'aménagement de la voie verte ;
- Les parcs de stationnement de véhicules sous réserve d'être perméables et accompagnés d'un aménagement paysager ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ucv : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Article 4 – Ucv : Desserte par les réseaux. Collecte des déchets.

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 – Ucv : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Ucv : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 7 – Ucv : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 1 mètre ;
- soit en limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 – Ucv : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ucv : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à 3,50 mètres maximum.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

Article 11 – Ucv : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• Matériaux

Les couvertures devront être réalisées dans des matériaux apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et lieux avoisinants. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Concernant les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts. Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes, notamment par leur configuration et leur couleur. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 2 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 2 m.
- dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.



Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

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

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Article 12 – Ucv : Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement devront être perméables et accompagnées d'un aménagement paysager.

Article 13 – Ucv : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

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

Un aménagement paysager des secteurs actuellement non végétalisés devra être prévu.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – Ucv : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Ucv : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Il s'agit d'un espace urbain, occupé par des bâtiments à caractère d'activités économiques, construits en ordre discontinu. Y sont admises les activités industrielles, artisanales ainsi que les constructions à usage d'entrepôts, et les bureaux.

Sont également autorisés sous conditions, les activités commerciales liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production.

La zone Ue comporte un secteur Ue* correspondant à un îlot de constructions de taille réduite accueillant de l'habitat dans lequel les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires ainsi que les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitat dans la limite de 2 logements maximum par bâtiment. Sont aussi autorisés les changements de destination à vocation d'activités économiques à l'exception des commerces.

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 du Rhins ou de la carte d'aléa établie sur la Loire. Sur ces secteurs, se reporter à l'article DG12.

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

Article 1 – Ue : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et les changements de destination à usage hôtelier ;
- Les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Dans le secteur repéré au plan de zonage en tant que périmètre de mise en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes, à la date d'approbation de la révision du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 10 m². Cette disposition est applicable pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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

Sont autorisés sous condition et sous réserve du respect des dispositions du PPRNPi du Rhins ou de la carte d'aléa établie sur la Loire dans les secteurs indicés i :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (Directives européennes SEVESO), sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions, changements de destination et extension de locaux à usage commercial liés et complémentaires à une activité économique existante ou créée sous réserve que la surface de vente soit inférieure à 30% de la surface globale et qu'elle n'excède pas 400 m² de surface de plancher.
- Le changement de destination des constructions existantes pour un usage industriel, de bureaux, d'entrepôt ou d'artisanat.
- L'extension limitée des commerces existants :



- Pour les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher ou pouvant les dépasser par le biais d'une extension, l'extension sera limitée à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Pour les commerces de 400 m² maximum de surface de plancher : leur extension est autorisée sous réserve que la surface totale finale ne puisse excéder 400 m² de surface de plancher.
- Les activités de restauration à condition d'être liées à un hébergement hôtelier ou répondant à des besoins des entreprises (restaurant d'entreprise).
- Les constructions et le changement de destination 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 y être intégrés.
- Les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagement internes, façades, toiture) et les extensions dans une limite de 20 % de surface de plancher sans création de logement supplémentaire, sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les dépôts de véhicules et les bâtiments annexes (garages et abris) liés aux constructions existantes.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Dans le secteur Ue* :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
- Les changements de destination à vocation d'habitat de bâtiments existants dans la limite de 2 logements maximum par bâtiment.
- Les changements de destination à vocation d'activités économiques à l'exception des commerces.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Ue : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Pour chaque unité foncière, un accès par tranche de 30 m de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et l'ampleur du projet.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Article 4 – Ue : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14



Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 - Ue : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8 et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A l'intérieur de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales. Le recul est ramené à 5 mètres pour les bureaux et habitations.

Pour les autres voies ouvertes à la circulation, le recul est ramené à 3 mètres pour toutes les constructions. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque la topographie du terrain le justifie ;
- pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement bâti notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Un retrait inférieur à la marge de recul imposée peut être autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
- pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Visibilité dans les carrefours

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15.

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

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

- soit en limite séparative :
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres ;
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin implanté en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les installations de stockage type cuves ou silos... doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum.

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.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



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

Non réglementé.

Article 9 - Ue : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Ue : Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout des toitures est fixée à 14 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article 11 – Ue : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

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

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...) ;
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les volumes et leur assemblage devront respecter une certaine simplicité, et le nombre de matériaux mis en œuvre devra être limité ;
- les remodelages topographiques excessifs. Si la pente de terrain doit être modifiée de plus ou moins 10%, le bâtiment devra observer des décrochements successifs.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

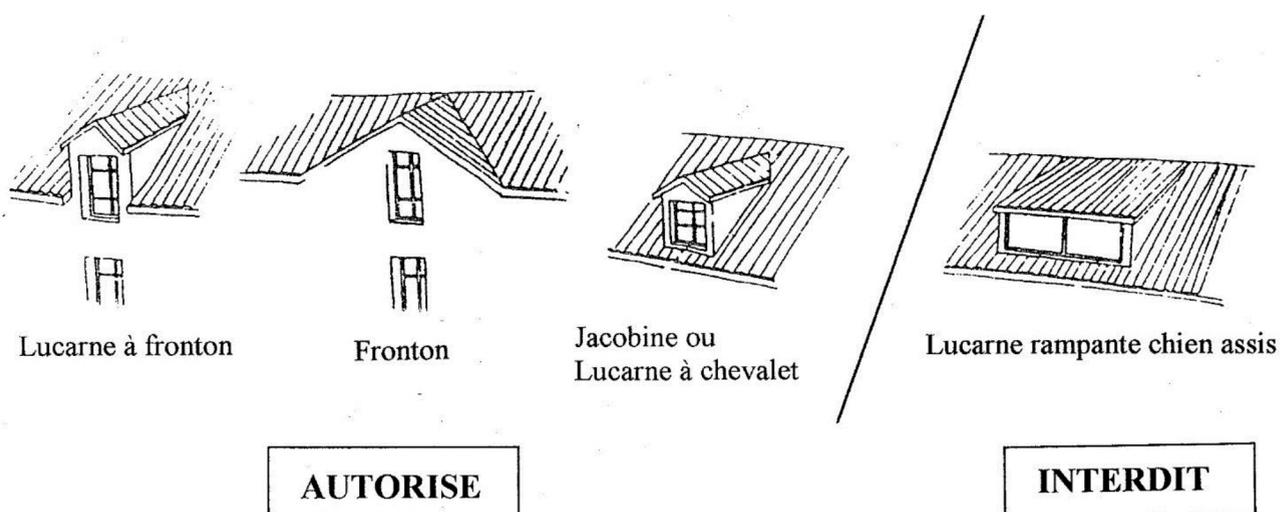
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

• Formes

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%) pour les bâtiments d'activité et entre 16° et 30° (30 et 60 %) pour les bâtiments d'habitation.

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures-terrasses végétalisées ou non sont autorisées avec pente adaptée à ce type de toiture pour tout type de bâtiments sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb :

- 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) ;
- les couleurs utilisées ne soient pas vives ;
- les matériaux ne soient pas réfléchissants.

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

• Matériaux

Pour les bâtiments d'activité, les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et aux lieux avoisinants. Les couvertures des extensions des locaux à usage d'habitation devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, doivent être recouverts d'un revêtement.

- **Pour les bâtiments d'activité.**

Lorsque les bâtiments d'activité ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêtire doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs présentes dans le milieu local et les lieux avoisinants.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc seront proscrits sur de grandes surfaces. La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.

D'autres couleurs d'éléments de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

- **Pour les bâtiments d'habitation.**

Lorsque les façades des bâtiments d'habitation ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être traitées en harmonie avec celles des façades.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée.

Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes - extensions

- **Pour les annexes et extensions des bâtiments d'activité :**

- La nature et la couleur du revêtement devront être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

- **Pour les annexes des bâtiments d'habitation :**

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts. Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :



- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. Les clôtures doublées d'une haie sont obligatoires pour toute implantation d'activités présentant des risques ou des nuisances.

En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

Dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Dans le secteur Ue* :

- Les clôtures doivent être composées soit :
 - d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
 - d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 2 m ;
 - d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 2 m.
- Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.
- Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.
- Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

7) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.



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. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 - Ue : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 - Ue : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les installations, stockages de matériaux et travaux divers seront masqués, s'il y a lieu, par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer les bâtiments ou activités nuisantes pour le paysage. Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

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

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 - Ue : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 - Ue : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Il s'agit d'une zone urbaine composée d'espaces verts à protéger. Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'entretien de ces espaces, à l'accueil du public et les installations participant à leur valorisation (sculpture, fontaine...).

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

Article 1 - Uev : Occupations ou utilisations du sol interdites

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

Article 2 - Uev : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien ou la valorisation des espaces, à l'accueil du public ou à des activités de loisirs (jeux pour enfants, skate parcs ...)
- Les parcs de stationnement de véhicules sous réserve d'être perméables et accompagnés d'un aménagement paysager ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement ...)
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Uev : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Article 4 - Uev : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14



Article 5 - Uev : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Uev : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 7 - Uev : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres ;
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.

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.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 - Uev : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - Uev : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 - Uev : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

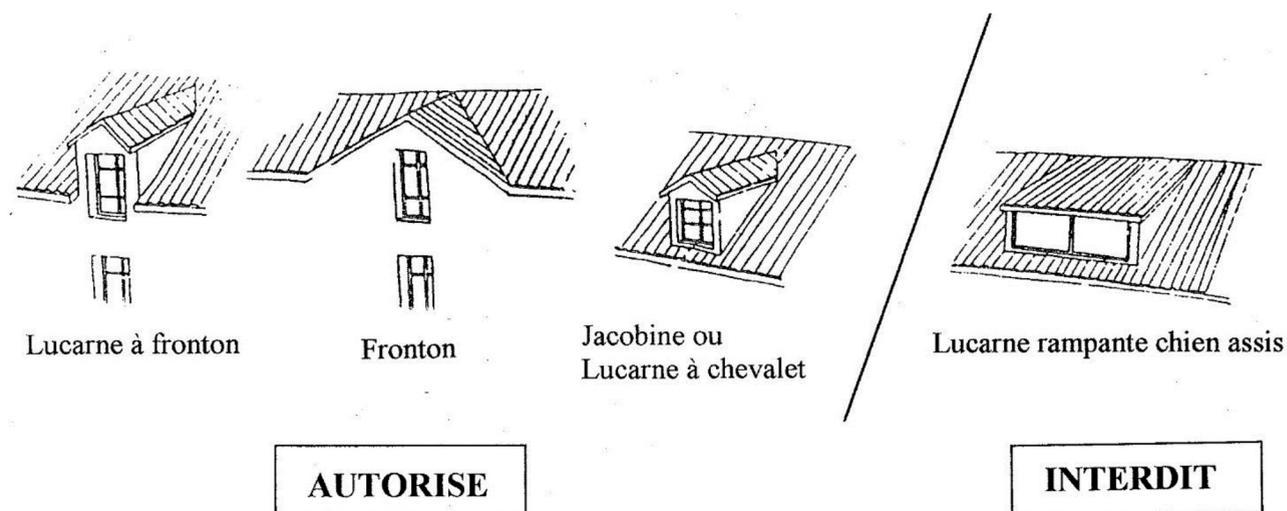
- **Formes**

La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60% (entre 16 et 30 degrés).

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les toitures des constructions nouvelles devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à un versant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures **végétalisées** sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées ou à une seule pente pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous :

- les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- **Matériaux**

Les couvertures des bâtiments et extensions devront être réalisées dans des matériaux apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et lieux avoisinants. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Concernant les bâtiments d'activités économiques, commerciales ainsi que les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes, notamment par leur configuration et leur couleur. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 1,7 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 1,7 m.



- dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur. Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 - Uev : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement devront être perméables et accompagnées d'un aménagement paysager.

Article 13 - Uev : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager. Un aménagement paysager des secteurs actuellement non végétalisés devra être prévu.



SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 - Uev : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 - Uev : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions publics liés à l'activité touristique, sportive, culturelle, ou de loisirs.

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 du Rhins ou de la carte d'aléa établie sur la Loire. Sur ces secteurs, se reporter à l'article DG12.

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

Article 1 – Up : Occupations ou utilisations du sol interdites

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

Article 2 – Up : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions ou installations liées à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs, ou toute autre construction liée et nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Le changement de destination des constructions existantes à des fins touristique, sportive, culturelle ou de loisirs ou toute autre vocation publique ;
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement ...) ;
- Les constructions à usage d'hébergement collectif et d'habitat (logements de fonction, gardiennage...) à condition d'être liées à une activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs, située dans la zone et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante ;
- Les parcs de stationnement de véhicules sous réserve d'un aménagement paysager ;
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Up : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Pour les constructions, un accès par tranche de 30 mètres de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et/ou l'ampleur du projet. 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.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Article 4 – Up : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 – Up : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Up : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8.

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement des voies à une distance au moins égale à 3 mètres.

Visibilité dans les carrefours

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15.

Article 7 – Up : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres,
- soit en limite séparative,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.
- 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.
- Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – Up : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Up : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – Up : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

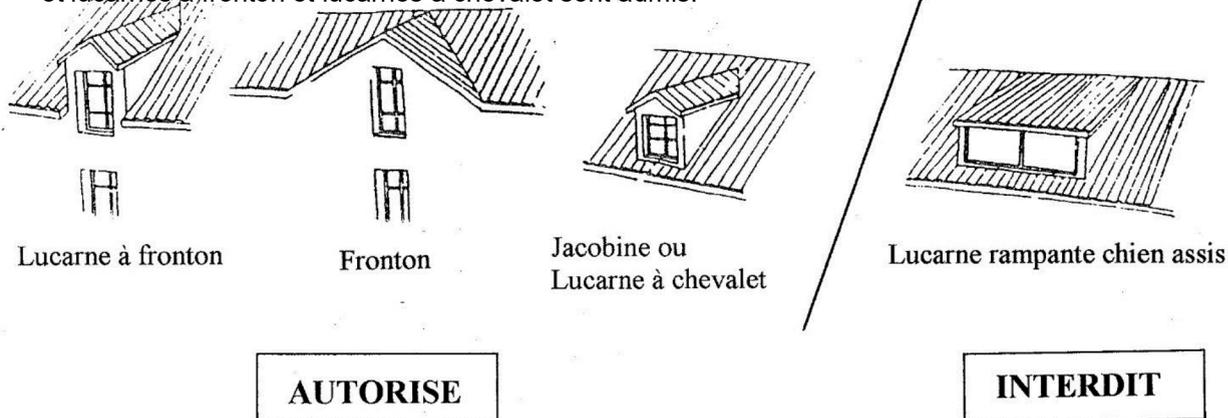
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

- **Formes**

La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60% (entre 16 et 30 degrés).

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures **végétalisées** sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées ou à une seule pente pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous :

- les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Les toitures **végétalisées** sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

- **Matériaux**

Les couvertures des bâtiments et extensions devront être réalisées dans des matériaux apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et lieux avoisinants. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Concernant les bâtiments d'activités économiques, commerciales ainsi que les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge.
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes. Les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,40 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 2 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 2 m.
- dans le cas d'une clôture implantée en limite du domaine ferroviaire, des prescriptions spécifiques pourront être imposées (hauteur, traitement de la clôture...).

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.

Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

En zone inondable (indice "i"), les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux de façon à assurer la transparence hydraulique.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

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

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.



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. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 – Up : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 – Up : Espaces libres et plantations

Les terrains de camping et de caravaning seront paysagés par des plantations arbustives et arborées en tenant compte de l'existant et du terrain naturel.

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

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

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – Up : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Up : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

La zone Uz est un espace urbain réservé aux activités commerciales. Elle correspond à la partie urbanisée du secteur de localisation préférentielle des commerces du Coteau défini au SCOT Roannais. Ces zones d'aménagement commercial permettent de concentrer une offre commerciale de grandes et moyennes surfaces (plus de 400 m² de surface de plancher) existante ou à développer sur une zone définie.

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

Article 1 – Uz : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles implantations commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher et les ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier, artisanal, industriel et d'hébergement hôtelier,
- Les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.

Article 2 –Uz : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage commercial, dans la limite de 4500m² de surface de plancher.
- L'extension des ensembles commerciaux (composés totalement ou en partie de cellules < à 400 m² de surface de plancher) existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale ;
 - La création, le changement de destination ou l'extension des ICPE, à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (directives européennes SEVESO) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
- 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. De plus, les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement être intégrées dans un bâtiment d'activité, de telle sorte qu'on ne puisse identifier la présence d'habitations dans la zone d'activités.
- 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 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.
- L'extension des constructions à usage d'activité non commerciale 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 ;
 - De ne pas compromettre la vocation commerciale de la zone.
 - Que toutes les dispositions soient prises pour ne pas aggraver les risques, nuisances et pollution.
- Les constructions d'annexes à condition :
 - qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà une habitation ou un bâtiment d'activité non commerciale ;
 - qu'elles soient liées à ce bâtiment et que leurs emprises au sol n'excèdent pas 40 m².

- 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 changements de destination sous réserve qu'ils concernent la mutation d'une activité industrielle, artisanale ou d'hébergement hôtelier en activité commerciale et dans la limite de 4 500 m² de surface de plancher. Tout autre changement de destination est interdit.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Les dépôts liés à une activité commerciale.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uz : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Pour chaque unité foncière, un accès par tranche de 30 m de façade sur rue est autorisé, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Un nombre d'accès différent peut être admis, dès lors qu'il est justifié par la conception et l'ampleur du projet.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8.

Article 4 – Uz : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 – Uz : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 – Uz : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales. Le recul est ramené à 5 mètres pour les bureaux et habitations.

Pour les autres voies ouvertes à la circulation, le recul est ramené à 3 mètres pour toutes les constructions. En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

En limite des zones d'habitation, le recul par rapport à la voie ou l'emprise publique devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- lorsque la topographie du terrain le justifie ;
- pour des raisons de bonne intégration dans l'environnement bâti notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Un retrait inférieur à la marge de recul imposée peut être autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
- pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance ainsi que pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Visibilité dans les carrefours :

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15.

Article 7 – Uz : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

A l'intérieur de la zone Uz, les constructions, installations ou aménagements doivent s'implanter :

- soit en limite séparative :
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres ;
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin implanté en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

En limite des zones d'habitation, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance telle que $L = H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3 m. Le recul de 3 m par rapport à la limite séparative devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet.

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.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 9 – Uz : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Uz : Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à :

- 10 mètres pour les constructions situées à moins de 100 m d'une zone d'habitations ;
- 14 mètres pour les autres constructions.



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

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article 11 – Uz : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

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

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...).
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.
- les volumes et leur assemblage devront respecter une certaine simplicité, et le nombre de matériaux mis en œuvre devra être limité.
- les remodelages topographiques excessifs. Si la pente de terrain doit être modifiée de plus ou moins 10%, le bâtiment devra observer des décrochements successifs.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

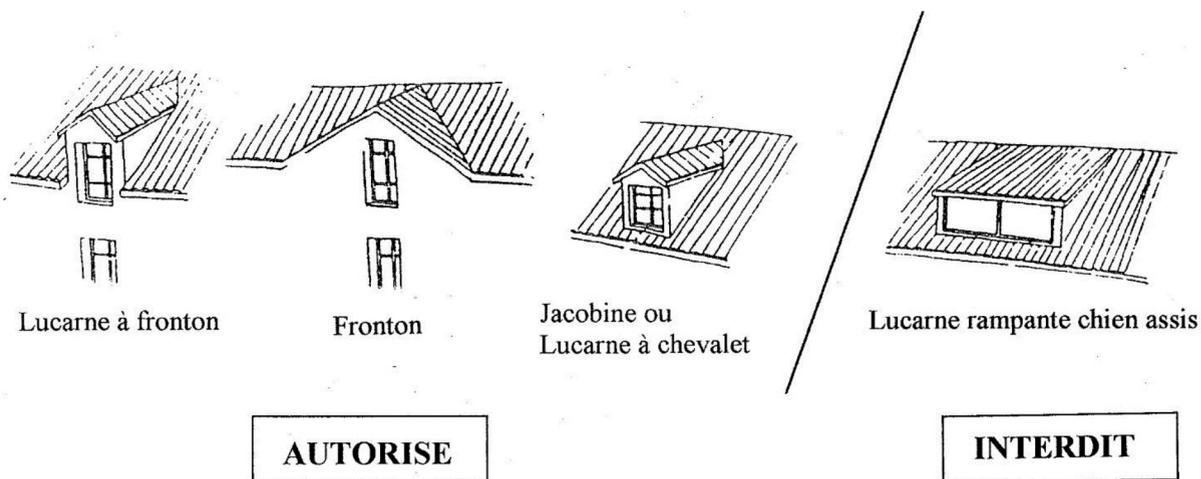
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

- **Formes**

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%) pour les bâtiments d'activité et entre 16° et 30° (30 et 60 %) pour les bâtiments d'habitation.

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées pour tout type de bâtiment sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb :

- 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) ;
- les couleurs utilisées ne soient pas vives ;
- les matériaux ne soient pas réfléchissants.

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

• **Matériaux**

Pour les bâtiments d'activité, les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et aux lieux avoisinants.

Les couvertures des extensions des locaux à usage d'habitation devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, doivent être recouverts d'un revêtement.

• **Pour les bâtiments d'activité.**

Lorsque les bâtiments d'activité ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêtire doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs présentes dans le milieu local et les lieux avoisinants.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc seront proscrits sur de grandes surfaces. La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.



D'autres couleurs d'éléments de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

- **Pour les bâtiments d'habitation.**

Lorsque les façades des bâtiments d'habitation ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.

Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être en harmonie avec celles des façades.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes - extensions

- **Pour les annexes et extensions des bâtiments d'activité.**

La nature et la couleur du revêtement devront être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

- **Pour les annexes des bâtiments d'habitation.**

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. Les clôtures doublées d'une haie sont obligatoires pour toute implantation d'activités présentant des risques ou des nuisances.

En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Sont interdites les clôtures composées de panneaux non ajourés, de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, de végétation morte (cannisses ...), de bâches coupe-vent et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 – Uz : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 – Uz : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les installations, stockages de matériaux et travaux divers seront masqués, s'il y a lieu, par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposée afin de masquer les bâtiments ou activités nuisantes pour le paysage. Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

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

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – Uz : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – Uz : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.