

SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE

Commune de ROCHE LA MOLIÈRE

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1



Présentation

Table des matières

1	Exposé des motifs	3
1.1	Objet	3
1.2	Contexte.....	4
1.3	Objectifs et motifs	5
2	L'objet de la modification du PLU	5
3	Choix de la procédure	5
3.1	L'article L 153-36 du code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU.	5
3.2	La procédure de modification avec enquête publique est régie par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.	6
4	Les effets de la modification sur le PLU approuvé.....	6
5	Contenu du Dossier de Modification	7
5.1	Règlement graphique.....	7
5.2	Règlement écrit :	8

PREAMBULE :

La Communauté urbaine de Saint-Etienne Métropole devenue Métropole depuis le 01 janvier 2018 est compétente en matière de « plan local d'urbanisme » depuis le 1 janvier 2016. Elle est donc seule compétente pour engager la procédure d'évolution des documents communaux sur son territoire. La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de la Métropole qui établit le projet de modification après avoir été sollicité par le Maire. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme et en cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Par courrier en date du 28 mars 2018, la commune de Roche la Molière a sollicité le Président de Saint Etienne Métropole pour une modification du PLU.

1 Exposé des motifs

1.1 Objet

La présente procédure est prescrite pour procéder à la modification d'un changement de zonage d'un secteur situé lieudit « La Varenne » afin de permettre la mise en œuvre d'un projet d'activités économiques défini dans le cadre d'une étude de requalification urbaine. Actuellement classé en zone UCa du Plan local d'urbanisme de Roche la Molière approuvé le 27 décembre 2006, il est proposé de modifier les périmètres des zonages UCa et UF . Pour une meilleure compréhension graphique et tenir compte des aménagements routiers réalisés, une légère adaptation du périmètre de la zone UL au sud du stade est également proposée.

Secteur concerné par la procédure de modification



1.2 Contexte

La commune de Roche la Molière a missionné un prestataire pour réaliser une étude de requalification urbaine du secteur de la Varenne. Ce secteur composé d'activités économiques et de logements sociaux mais également d'équipements publics : collège-gymnase – stade de Beaulieu doit être réorganisé. L'étude réalisée a permis de définir un schéma de composition urbaine et un programme de travaux. Les objectifs retenus permettent :

- de définir un axe de composition par la création d'une liaison piétonne nord/sud qui organise et prolonge les cheminements piétons existants qui relie l'habitat au collège et à la surface commerciale et qui se prolonge au cœur du groupe La Varenne
- sécuriser les déplacements piétons entre l'habitat et le collège d'une part et en traversée de la RD vers les commerces d'autre part
- de définir un ensemble de logements et d'activités
- d'offrir du stationnement à proximité pour les équipements :collège-gymnase-stade

En parallèle, Loire Habitat lance un programme de travaux de réhabilitation de ses bâtiments qui comportent 203 logements avec l'implantation d'ascenseurs de restructuration des logements.

L'étude intègre également le projet d'extension de la surface commerciale Intermarché dans le cadre du site actuel sur des parcelles limitrophes à la parcelle abritant le bâtiment actuel qui sera reconvertie en parking .Le projet comporte le transfert de la station-service côté ouest et la création d'une station de lavage. Une concession automobile sera implantée à proximité.





1.3 Objectifs et motifs

Pour mettre en œuvre le programme de cette étude, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur. Ainsi, à proximité des infrastructures l'implantation d'activités doit être privilégiée. Le zonage UF est donc étendu afin de constituer une vitrine commerciale sur le rond-point et en bordure des voies principale.

2 L'objet de la modification du PLU

L'objet de cette procédure de modification est donc l'extension du zonage UF sur une partie sur secteur actuellement classé en zone UCa. Le règlement graphique est donc modifié. Les dispositions du règlement écrit sont inchangées et s'appliqueront donc sur le nouveau secteur UF.

3 Choix de la procédure

Le code de l'urbanisme régit les procédures d'évolution du PLU.

3.1 L'article L 153-36 du code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU.

Cette procédure est mise en œuvre e dans les cas suivants :

Sous réserve des cas où la procédure de révision ne s'impose pas en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le document d'urbanisme peut être modifié si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier :

1. le règlement,
2. les orientations d'aménagement et de programmation,
3. le programme d'orientations et d'actions.

Dans tous les cas de figure, le projet de modification sera :

- notifié au préfet,

- notifié aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique

3.2 La procédure de modification avec enquête publique est régie par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de modification s'applique dans les cas suivants :

Si le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La modification ici envisagée relève de cette procédure. En effet, le règlement de la zone UF permet d'accroître de plus de 20% les possibilités de construction.

La modification ici envisagée relève de cette procédure.

4 Les effets de la modification sur le PLU approuvé

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD de la commune se décline en deux grands axes.

-un développement urbain maîtrisé

-renforcer la diversité des fonctions « urbaines communales durables »

Parmi les orientations du PADD, le PLU doit renforcer l'attractivité du centre bourg et favoriser le renouvellement urbain.

La présente modification n'impacte aucune orientation définie au PADD

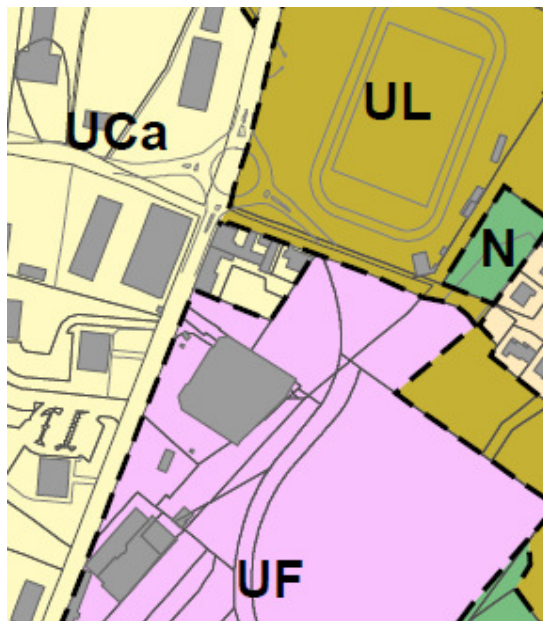
- Règlement et documents graphiques

La présente modification n'impacte pas le règlement mais uniquement le document graphique du PLU en vigueur et en particulier le plan de zonage.

5 Contenu du Dossier de Modification

5.1 Règlement graphique

Zonage PLU approuvé le 27 décembre 2006



Modification demandée



5.2 Règlement écrit :

Zone UF (inchangé dans le cadre du présent dossier de modification)

CHAPITRE VI :

REGLEMENT DE LA ZONE UF

Caractère de la zone UF

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux établissements industriels, aux dépôts, aux installations publiques ou privées dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitation.

Elle comprend une zone UFa, réservée pour l'accueil des gens du voyage et une zone UFb qui correspond au centre d'enfouissement « Borde Matin »

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2

1.2 les terrains de camping et de caravanning sauf dans la zone UFa

1.3 les exploitations de carrières.

1.4 Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone sauf dans la zone UFb

1.5 Les constructions agricoles

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Ces constructions seront intégrées dans le bâtiment principal

2.2 L'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existante dont le clos et le couvert sont assurés, seront admis dans les conditions suivantes :

transformation ou extension sous réserve que la surface de planchers ainsi créée ne dépasse pas avec la surface existante, le total de 200 m² H.O.N. et sans que cela puisse entraîner la création de plus d'un logement supplémentaire.

Les bâtiments d'une surface totale hors oeuvre inférieure à 40 m² sont exclus de cette possibilité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

En outre, les garages ou portails doivent être placés de façon, que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter. voir DG8

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées par les services gestionnaires. Elles ne doivent pas avoir une emprise inférieure à 8 m.

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

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Fau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

Le réseau public doit être protégé d'éventuels retour d'eau polluée par des dispositifs agréés.

En cas de double alimentation (réseau public+ privé), les deux réseaux devront être distincts

Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Lorsque cela est possible, et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs seront réalisés sur le terrain.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement A défaut d'indication particulière, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi un plan coupé de 5 m au minimum à l'angle de deux alignements. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

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

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

Les constructions nouvelles à usage d'activité doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m, ou sur limite séparative lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu), et que cette limite n'est pas contiguë avec une zone d'habitation.

Dans ce dernier cas, la construction devra s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement d'intérêt public.

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

Non réglementé

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

* d'une hauteur absolue

* d'une hauteur relative

1. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 m. Cette hauteur ne peut être dépassée que pour des constructions singulières telles que cheminées, réservoirs... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés aux types de produits fabriqués et aux procédés de fabrications, ainsi qu'au transport de l'énergie électrique.

2. Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

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

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

3. Tenue des parcelles

Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

4. Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec l'environnement en tenant compte d'une harmonie des volumes et des couleurs.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

5. Clôtures

Leur édification est soumise à déclaration.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visibles possibles et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut . Elles ne dépasseront pas 2 m.

Des clôtures différentes sont autorisées ou peuvent être imposées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

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

pour le personnel
une place pour trois emplois

pour le fonctionnement de l'établissement
les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manoeuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Plantations

Une surface égale au minimum à 10 % de la surface de la parcelle faisant l'objet du permis de construire doit être plantée d'arbres à haute tige.

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet et doit préciser la nature des essences retenues.

Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlement

Zone UCa (inchangé dans le cadre du présent dossier de modification)

REGLEMENT DE LA ZONE UCA

Caractère de la zone UCa

La zone Uca correspond à des quartiers d'habitations et peut également accueillir des équipements, des commerces, des services et des activités non nuisantes.

La zone UCa englobe les secteurs périphériques au centre ville, les quartiers de la Côte Durieux, la Piotière, Beaulieu/La Varenne.

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

ARTICLE UCa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement

1.2.Les affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme non liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

1.3.L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

1.4.Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.5.Les terrains de camping et de caravaning, le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs

1.6.Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2

1.7.les constructions agricoles

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

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

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

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

ARTICLE UCa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manoeuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance du portail à l'alignement doit être au minimum de :

* 4,00 m pour les habitations collectives

* 2,50 m pour les maisons individuelles

* 9,00 m pour les activités recevant des poids lourds.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance la plus grande possible de la limite de la voie publique.

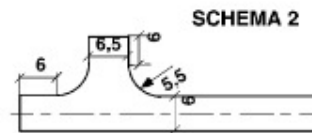
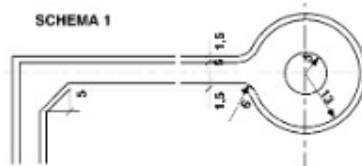
Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira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

Voir DG8

Voiries

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur tracé, leurs dimensions et leurs structures devront répondre à toutes les conditions exigées par les services gestionnaires.

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



ARTICLE UCa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public. Le réseau public doit être protégé d'éventuels retour d'eau polluée par des dispositifs agréés. En cas de double alimentation (réseau public+ privé), les deux réseaux devront être distincts. Le tabouret de branchement devra être implanté en limite de domaine public.

4.2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 1331.10 du Code de la Santé Publique.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique). Le raccordement est à la charge du propriétaire. Il comprend la réalisation des canalisations nécessaires au raccordement sur le domaine public entre la limite du domaine privé et le réseau public ainsi que la mise en place du regard de branchement (emplacement à définir avec les services municipaux).

Lorsque cela est possible, et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs seront réalisés sur le terrain.

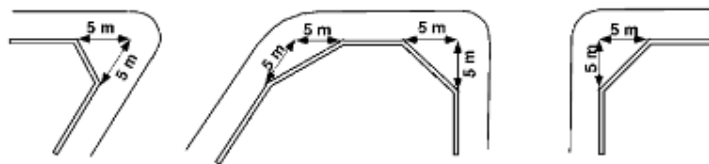
ARTICLE UCa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UCa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées soit en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, ou exceptionnellement à l'alignement pour les constructions situées en contrebas du réseau d'assainissement, soit à partir des marges de recul portées sur les plans. A défaut d'indication particulière sur ces plans, l'alignement sera fixé à 4 mètres de l'axe de la voie existante ou à modifier.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.



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

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

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

- soit le long des limites séparatives :

* si leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite séparative.

* s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

* à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit :

- de la construction d'un équipement d'intérêt public
- la construction d'une piscine (à 1 m minimum de la limite séparative)

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

Non réglementé

ARTICLE UCa 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UCa, le C.E.S. est fixé à 0,50.

ARTICLE UCa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

* d'une hauteur absolue

* d'une hauteur relative.

2/ Hauteur absolue

Dans le secteur UCa, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 13 m pour les immeubles collectifs et 8 m pour les maisons individuelles.

Toutefois, la hauteur absolue pourra être dépassée pour la réalisation d'ouvrages résultant d'impératifs techniques liés au transport de l'énergie électrique.

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

3/ Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans le cas de voies privées la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

Dans le cas de construction d'équipements d'intérêt public, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles des paragraphes 1 et 2.

ARTICLE UCa 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Insertion des constructions dans le paysage

1 : Rappel (article R 421-2) :

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

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

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

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

3/ Tenue des parcelles

Les terrains quelle que soit leur destination même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

- Les mouvements de sol importants sont interdits, la hauteur de déblai ou remblai ne doit pas excéder 1 m, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale, par rapport au terrain naturel.

4/ Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

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

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront avoir une inclinaison comprise entre 30 et 50 %.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

5/ Clôtures

Leur édification est soumise à déclaration :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 m

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Elles seront constituées sur voie public ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètres maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes, elles seront limitées à 2m.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

ARTICLE UCa 12 : STATIONNEMENT

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

*** pour les constructions à usage d'habitation collective :**

1,5 place de stationnement par logement collectif

les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

2 places pour le logement individuel

*** pour les constructions à usage de bureau :**

une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble

*** pour les établissements industriels :**

1 place de stationnement par 80 m² de surface hors oeuvre brute de la construction.

A ces espaces à aménager pour les stationnements de véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

*** pour les établissements commerciaux :**

une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.

*** pour les hôtels et restaurants :**

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

*** pour les établissements d'enseignement :**

a) pour les établissements du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe

b) pour les établissements du 2^{ème} degré : 2 places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

La règle d'application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement.
- c) Dans le cas d'opération égale ou supérieure à 10 logements, il doit être prévu un espace libre aménagé correspondant à 10 % de la surface totale.
- d) Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UCa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé