

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

I.3

COMMUNE de
CHANONAT

Tome 2



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION
Tome 2 : PROJET et EE (EXTRAITS)
*Version avec modifications apparentes
pour modification simplifiée n°3*

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal 22.09.2009

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 24.07.2012

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 30.07.2013

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR**

1. Modif. simpl. n°1 App. par DCM du 26/11/2015
2. Modif simpl n°2 App par DCC du 27/09/2018
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...

SECTION 1
JUSTIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

2 – PRESENTATION ET LOCALISATION DES DIFFERENTES ZONES / JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES

Le champ d'application.

Le P.L.U. couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la « Loi S.R.U. », puis par l'article 12 de la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune, [...] ».

Le document graphique découpe le territoire communal en zones aux vocations diverses. L'article R.123-4 dispose en effet : «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

L'objectif visé dans la définition des zones du P.L.U. a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage plus cohérent, et, en ce qui concerne le règlement, la simplification des règles.

Le PLU distingue 4 types de zones conformément au Code de l'Urbanisme :

- ✓ les zones urbaines
- ✓ les zones à urbaniser
- ✓ les zones agricoles
- ✓ les zones naturelles.

2.1 - Les zones U (urbanisées)

Données générales :

- ✓ Conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- ✓ Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

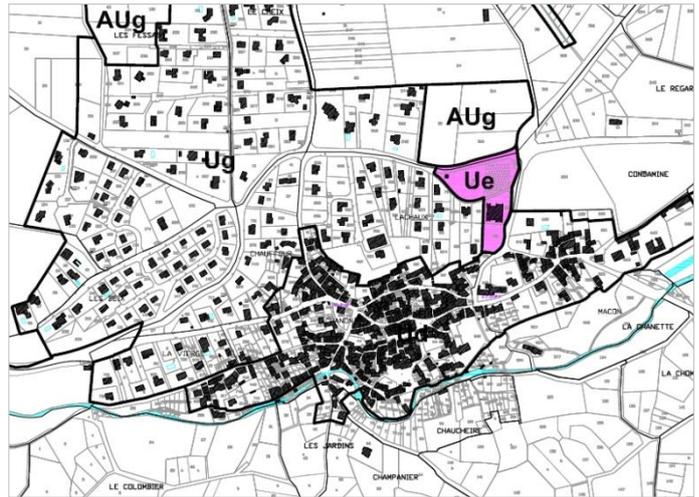
L'évolution de la délimitation de ces zones est rendue nécessaire dans le cadre du processus naturel d'agglomération du centre bâti sur des extensions de quartiers achevées. Elle répond à la mise en œuvre des orientations du PADD.

Le PLU de CHANONAT comprend 3 catégories de zone U : Le territoire urbanisé a été délimité au travers de plusieurs zones urbaines qui se différencient par la diversité des tissus concernés (densité, morphologie, fonctions spécifiques...).

■ La zone Ue

est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, commerciales, culturelles, sportives, touristiques et de loisirs.

Le PLU identifie 1 secteur sur le bourg de Chanonat. Il regroupe le cimetière, l'école et des terrains de jeux (boulodrome).



Exemple sur CHANONAT

Caractéristiques morphologiques :

- ✓ Tissu urbain dominé par la présence de constructions à vocation d'équipements publics, implantées en ordre discontinues.

Objectifs recherchés :

- ✓ Encourager le maintien et l'évolution des activités existantes ;
- ✓ Gérer le stationnement ;

Principes réglementaires :

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

ARTICLE Ue1 – SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	<i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone Ue, ce qui n'est pas le but recherché.</i>
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	<i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine principalement d'habitat.</i>
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs	<i>Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ue, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i>
- L'implantation d'habitations légères de loisirs	
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	<i>Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ue, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ue. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i>
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules	<i>Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone.</i>
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes	
- Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions.	<i>La volonté de règlement est très exclusive sur la destination</i>

ARTICLE Ue2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.	<i>La volonté communale est de permettre également aux bâtiments existants de continuer de vivre, tout en restant sur la vocation définie de la zone.</i>
- Les équipements ou constructions publiques ou privées d'intérêt collectif, liés aux activités administratives, sportives, culturelles, touristiques, commerciales ou de loisirs.	<i>L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont.</i>
- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées.	
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	<i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</i>

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ue3 - ACCES ET VOIRIE**

I - Accès	
<p>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.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p> <p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p> <p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
2 - Voirie	
<p>Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	

ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau	
<p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	<p><i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p>
2 - Assainissement	
- Eaux usées	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	<p><i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i></p>
- Eaux pluviales	<p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, q le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

3 – Réseaux divers.

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain dans les secteurs où les réseaux publics sont enterrés.

Pour éviter tout désordre aérien et pour aller vers une démarche environnementale optimale, le règlement demande à ce que les raccordements se fassent en souterrain.

ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.

En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.

ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1,50m.

Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de :

- préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.
- avoir une marge de manœuvre pour les véhicules
- améliorer la sécurité

La règle diffère entre autre, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m50.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne

Compte tenu de la nature des constructions autorisées, celles-ci peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul. La possibilité de venir en limite permet de préserver les parcelles en vue d'extensions futures, d'optimiser l'espace et d'éviter les surfaces résiduelles.

En cas de recul, le PLU impose une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 5m afin de permettre entre autre un passage de véhicules autour des bâtiments pour des raisons de sécurité.

Des exceptions sont données pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.

peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1,50m

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ug.

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.

La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité forte, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation maximale des sols.

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques et cheminées exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.
Cette hauteur est portée à 9 m.

Le secteur Ue étant inscrit dans la zone Ug, la hauteur maximum a été définie afin de ne pas être trop haute par rapport à celle autorisée en Ug. Le but étant d'assurer une optimisation de l'intégration volumétrique tout en permettant aux futurs bâtiments de recevoir toutes les activités pour lesquelles elle est réservée.

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

I - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau enterrée, géothermie) sont autorisés.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales sur 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement.

Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement
- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).
- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.

Les différentes orientations architecturales du règlement sont le fruit du résultat de l'étude conduite par le Diagnostic sur l'habitat en général.

Elles sont par ailleurs accompagnées d'autorisations possibles pour les énergies renouvelables et le développement durable.

2 - Règles particulières :

*** Toitures :**

- Les couvertures seront en tuiles rouges romanes sur toiture à pente faible (<45%).
- L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sur les bâtiments autres qu'habitation.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les lucarnes et les chiens-assis sont interdits.

*** Façades :**

- Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants et sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant et de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites, des paysages et des perspectives

Le choix des couvertures en tuile romanes rouge est établi en fonction de ce qui existe à ce jour.

monumentales.

*** Clôtures :**

- Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
- Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins (1,50m maximum de hauteur), soit par un grillage d'1,50m maximum de hauteur accompagnées d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion, d'essences locales.

Du fait de leur appartenance aux éléments constitutifs du patrimoine vernaculaire, les murets en pierre doivent être préservés.

Néanmoins, une certaine liberté est proposée pour l'édification des clôtures, tout en conservant une cohérence en lien avec l'urbanisme des quartiers résidentiels existants.

Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.

ARTICLE Ue12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:

- Pour les constructions à usage d'habitation:

*2 places de stationnement par logement

- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :

*1 place pour 25m² de surface de plancher.

Quel que soit la destination des constructions, le PLU demande à ce que le stationnement soit assuré en-dehors des voies publiques pour des raisons de sécurité.

La norme minimale fixée est de 2 places par logement (donnée correspondant aux statistiques INSEE) et de 25m² pour le stationnement d'un véhicule. Cette mesure tient compte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite en leur assurant un accès et des places de stationnement suffisamment larges.

ARTICLE Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts

Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image « sèche » et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Il permettra en outre de marquer les limites de l'urbanisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0.50 pour les activités.

Afin de tenir compte du caractère ouvert des zones Ug dans lesquelles s'inscrit la zone Ue, un COS de 0.30 est proposé aux constructions à usage d'habitation.

En revanche, il est porté à 0.50 pour les activités afin de leur permettre de se développer d'avantage et ainsi répondre à des activités variées.

2.2 - Les zones AU (à urbaniser)

« Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Le PLU comprend 1 unique catégorie de zones à urbaniser :

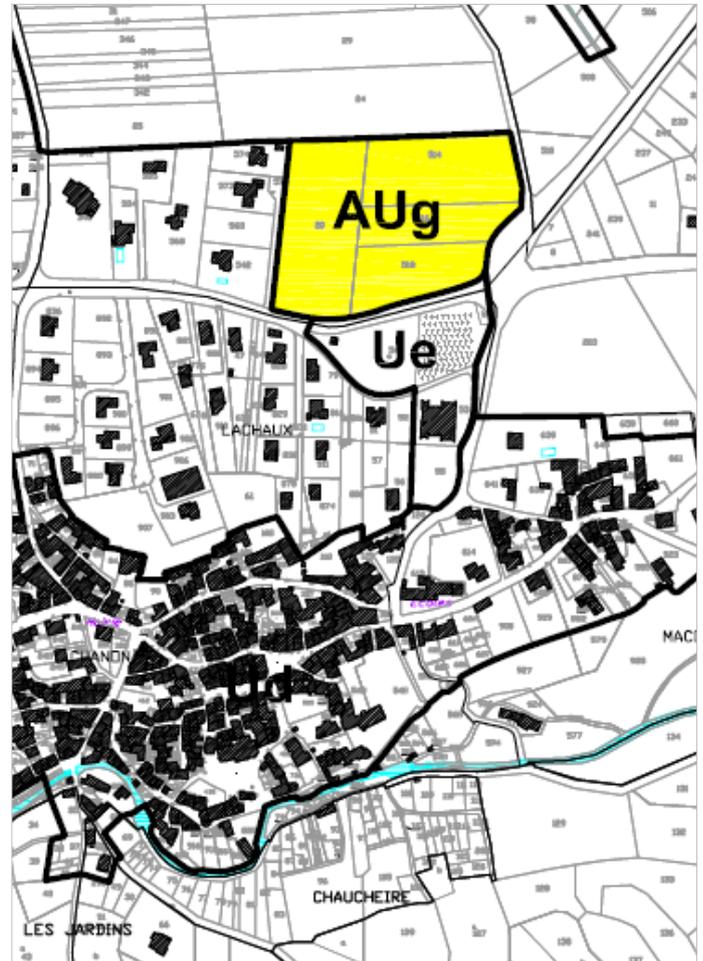
■ La zone AUg

est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Elle devra respecter les orientations d'aménagement d'ensemble, proposées au PLU.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction des orientations d'aménagement d'ensemble.

Le PLU de CHANONAT identifie 3 zones :

- ✓ 2 zones AUg sur Chanonat
- ✓ 1 zone AUg sur Molède.



Exemple sur CHANONAT

Les zones AUg délimitées par le PLU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Ces zones doivent contribuer à conforter les potentialités d'extension du tissu urbain afin de répondre à la diversité des demandes de logements en permettant l'accueil des nouvelles populations attendues et le développement des équipements nécessaires. Elles se situent principalement en continuité d'un tissu urbain existant.

Objectifs recherchés :

- ✓ Délimiter des réserves d'espaces constructibles adaptées aux besoins de développement de la commune en tenant compte de leurs caractéristiques naturelles et paysagères et des conditions de leur greffe au tissu urbain existant à leur périphérie ;
- ✓ Faciliter les conditions juridiques de leur ouverture à l'urbanisation en fonction de leur desserte technique par les principaux équipements ;
- ✓ Organiser leur classement en fonction de leur desserte par les principaux équipements d'infrastructure.

Contraintes liées à l'ouverture des zones d'urbanisation future :

Ces zones sont numérotées **1 et 2 I à 3** en fonction de leur ordre de priorité d'ouverture à l'urbanisation. **Les zones AUg1 correspondent à celle de Molède et de la Croix Saint-Etienne et la AUg2 correspond à celle « des Fessas ».** La zone AUg1 correspond à la zone de la Croix Saint-Etienne, la zone AUg2 à celle « des Fessas », et la zone AUg3 à celle de Molède.

En outre, une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur chacune des zones.

D'un point de vue réglementaire, le règlement de la zone AUg reprend celui de la zone Ug puisque ces zones sont destinées à devenir des zones Ug.

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

ARTICLE AUg1 – SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	<i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone AUg, ce qui n'est pas le but recherché.</i>
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	<i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine principalement d'habitat.</i>
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs - L'implantation d'habitations légères de loisirs	<i>Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone AUg, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i>
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	<i>Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone AUg, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone AUg. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i>
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes - Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions.	<i>Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services. La volonté de règlement est très exclusive sur la destination</i>

ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble (logements, locaux professionnels à usage artisanal, commercial ou de services) sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux orientations d'aménagement.	<i>Compte tenu de la superficie de la zone, il est nécessaire qu'elle ne parte pas à la construction sans maîtrise urbaine, sans recherche d'économie foncière. Ainsi, seules des opérations d'ensemble peuvent être menées sur ce secteur. L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont et correspond à la volonté d'une centralité d'habitat, de services et d'artisanat.</i>
- Lieu-dit « Molède » : Toute opération d'habitat devra comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 15% du nombre total de logements prévu sur la zone concernée.	
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	<i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</i>

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

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

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.

Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.

L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.

ARTICLE AUg4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**I - Eau**

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

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

2 - Assainissement**- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.

3 - Réseaux divers.

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain dans les secteurs où les réseaux publics sont enterrés.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

Pour éviter tout désordre aérien et pour aller vers une démarche environnementale optimale, le règlement demande à ce que les raccordements se fassent en souterrain.

ARTICLE AUg5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU. En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes

techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.

ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1,50m

Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.

Par ailleurs, 5m de recul correspondent à la dimension nécessaire pour réaliser le stationnement nécessaire pour une voiture devant son garage. Ce principe peut faciliter les règles édictées à l'article AUg12.

La règle diffère entre autre, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m00.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1,50m.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères des quartiers résidentiels et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, les implantations peuvent se faire en recul des limites séparatives latérales. Le PLU impose une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3m.

Le but est de rejoindre le paysage urbain existant et de poursuivre cette homogénéité paysagère.

Les exceptions sont données pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.

ARTICLE AUg8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone AUg.

ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.

La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité forte, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation maximale des sols.

ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques et cheminées exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur est portée à 8 m.

La hauteur maximum est portée à 8m, ce qui correspond à la moyenne des hauteurs des constructions existantes sur la zone Ug dans laquelle s'inscrivent les zones AUg.

Une hauteur plus basse est demandée pour les cabanes de jardin afin de faciliter leur insertion.

Elle est portée à 2.80m pour les abris de jardin.

ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

I - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Le choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie) sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites, des paysages et des monuments historiques.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales sur 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement.

Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement
- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).
- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.

Les différentes orientations architecturales du règlement sont le fruit du résultat de l'étude conduite par le Diagnostic sur l'habitat en général.

Elles sont par ailleurs accompagnées d'autorisations possibles pour les énergies renouvelables et le développement durable.

2 - Règles particulières :

*** Toitures :**

- Les couvertures seront en tuiles rouges romanes sur toiture à pente faible (<45%).
- Les serres ou vérandas pourront recevoir un autre matériau.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées sur des annexes de petites dimensions (inférieure à 20m² de surface de plancher). En cas de restauration d'un bâtiment, elles ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Les lucarnes et les chiens-assis sont interdits.

*** Façades :**

- Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants et sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti environnant et de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites, des paysages et des perspectives monumentales.

*** Clôtures :**

- Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.

Le choix des couvertures en tuile romanes rouge est établi en fonction de ce qui existe à ce jour.

- Les clôtures seront constituées soit par des murs pleins (1,50m maximum de hauteur), soit par un grillage d'1,50m maximum de hauteur accompagnées d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

Du fait de leur appartenance aux éléments constitutifs du patrimoine vernaculaire, les murets en pierre doivent être préservés. Néanmoins, une certaine liberté est proposée pour l'édification des clôtures, tout en conservant une cohérence en lien avec l'urbanisme des quartiers résidentiels existants. Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.

ARTICLE AUg12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:

- Pour les constructions à usage d'habitation:
*2 places de stationnement par logement
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :
*1 place pour 50m² de surface de plancher.

Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement, ce qui correspond aux normes d'aujourd'hui mis en évidence dans les recensements Insee (équipement automobile des ménages).

Les bureaux, commerces et activités sont assorties d'exigences correspondant à 1 place pour 50m² de plancher. Il s'agit d'un ratio établi par retour d'expériences.

ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts

Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image « sèche » et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Il permettra en outre de marquer les limites de l'urbanisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable est égal à 0,35

Afin de tenir compte du caractère ouvert de la zone Ug dans laquelle s'inscrit la zone AUg, un COS de 0.35 est proposé aux constructions à usage d'habitation.