

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département Haute Loire – Arrondissement d'Yssingeaux - Canton d'Aurec sur Loire
Commune d'Aurec sur Loire
EXTRAIT DU REGISTRE
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL D'AUREC SUR LOIRE

Le 13 septembre 2021, à 19 heures

Le Conseil Municipal de la Commune d'AUREC SUR LOIRE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie – salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Claude VIAL, Maire
 Date de convocation du Conseil municipal : 7 septembre 2021

PRESENTS : Claude VIAL, Florence TEYSSIER, Pascal HAURY, Nathalie JOLIVET, Sébastien ARNAUD, Caroline MONCHANIN, Laurent ROUSSET, Pauline GRANGER, Sébastien DIONET, Laura GRIMA, Clotilde DOMGA KEMGNI, Joëlle GOMEZ, Bernard BOURGIE, Marcel PAULET, Elisabeth MOULIN-ROYON, Christophe DEVUN, Lucie VARILLON, Alexandre VERGNON, Thierry LEPROUST, Stéphanie CUSSONNET, Michel BEAL, Maria BONNAVAND, Josiane JANISSET, Patrice PEYRARD, Maurice CHAMPAVERE, Béatrice DREVET

EXCUSES REPRESENTES : Maryse PARRAT par Claude VIAL, Yvon VALEYRE par Patrice PEYRARD, Christelle RASPILAIRE par Josiane JANISSET

Nombre de conseillers :	En Exercice : 29	Présents : 26
	Excusés représentés : 3	Excusés non représentés : 0
	Absents : 0	Votants : 29

Mme Pauline GRANGER a été élue secrétaire de séance.

DELIBERATION N° : 2021_DEL_093

OBJET : Approbation de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme d'Aurec sur Loire

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 Décembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2019 approuvant la révision allégée n°1 du PLU

Vu la délibération n°2020_DEL_156 du Conseil Municipal en date du 14 Décembre 2020, prescrivant la modification n°1 du PLU

Vu l'arrêté n°2021_A_030 du Maire prescrivant la modification n°1 du PLU en date du 26 Février 2021

Vu la décision de l'Autorité Environnementale n°2021-ARA-KKU-2157 en date du 7 Mai 2021, ne soumettant pas le projet de modification n°1 du PLU à évaluation environnementale

Vu la notification du dossier aux personnes publiques associées avant l'enquête publique

Vu les avis reçus des personnes publiques associées

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur

Vu les pièces du dossier

Objet : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle qu'une procédure de modification du PLU a été prescrite pour permettre la création d'une nouvelle zone urbaine UCa dédiée à l'implantation d'activités commerciales d'importance et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant d'encadrer l'aménagement de la zone, réduire un emplacement réservé sur le secteur concerné et corriger une erreur au sein de la liste des emplacements réservés.

Pour cela, les pièces suivantes du PLU doivent être reprises et/ou créées :

- Plan de zonage
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Liste des emplacements réservés
- Règlement

La commune d'Aurec-sur-Loire est concernée par deux sites Natura 2000, situé en dehors du périmètre concerné par la procédure de modification n°1 : Zone de Protection Spéciale FR8312009 « Gorges de la Loire (Directive Oiseaux) et Zone de Protection Spéciale FR8212014 « Gorges de la Loire (Directive Oiseaux).

La procédure a donc fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale. Par décision n°2021-ARA-KKU-2157 en date du 7 mai 2021, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pas soumis la procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale.

Monsieur le Maire rappelle qu'aucune concertation n'a été réalisée et que le projet a été soumis à enquête publique.

Le dossier de modification a été transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'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, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La commune a reçu :

- Un courrier en date du 25 mai 2021 de la Chambre d'Agriculture qui émet un avis favorable.
- Un courrier en date du 23 Avril 2021 de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) qui émet un avis favorable.
- Un courrier en date du 5 Mai 2021 de l'INAO qui n'a pas de remarque à formuler sur ce projet.
- Un courrier en date du 26 Avril 2021 du syndicat des eaux Loire Lignon qui n'a pas de remarque.
- Un courrier en date du 23 Avril 2021 de la commune de Saint-Maurice en Gourgois qui n'a pas de remarque particulière à apporter.
- Un courrier en date du 28 Mai 2021 de Saint-Etienne Métropole qui n'appelle pas d'observation particulière.
- Un courrier en date de mai 2021 du PETR Pays de la Jeune Loire qui émet un avis sans réserve sur le projet.
- Un courrier en date du 10 Juin 2021 du Département qui n'émet pas d'observations particulières.

L'enquête publique sur la modification du PLU s'est déroulée du jeudi 17 juin au lundi 19 juillet 2021.

De nombreuses observations ont été adressées sur le site interne de registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2490>, lors des permanences du commissaire enquêteur, par courriers adressés au commissaire enquêteur et sur la boîte mail mise à disposition pour cette enquête par la mairie.

Le commissaire enquêteur les a regroupés en 5 grandes catégories :

- Artificialisation des sols, risques d'inondation, espaces verts
- Avenir des commerces existants
- Environnement
- RD46, accès à la zone de l'OAP, nuisances sonores
- Divers

Le commissaire enquêteur a produit un procès-verbal de synthèse, auquel la commune a répondu.

Le commissaire enquêteur a pris en compte les réponses apportées. Il recommande toutefois à la mairie d'apporter une explication sur la question des friches industrielles existantes.

Le rapport de présentation a été complété sur ce point, suite à l'enquête publique. Actuellement aucune parcelle en zone industrielle n'est disponible pour accueillir ce type d'aménagement commercial.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet assorti :

- De 2 recommandations :

o Que le panneau d'entrée d'agglomération soit déplacé sur la RD46 en accord avec le département à l'angle de la parcelle A10156 du CD n°46 afin de limiter la vitesse à 50 km/h sur ce secteur

La commune entend déplacer le panneau d'entrée d'agglomération, en accord avec le département, à l'angle de la parcelle A10156 en bordure du CD n°46 afin de limiter la vitesse à 50 km/h sur ce secteur. D'ailleurs, le rapport de présentation du dossier mentionne bien la volonté de prévoir le déplacement de ce panneau d'entrée d'agglomération.

Le Département a été sollicité afin de recueillir son accord. Une réponse positive a été apportée par celui-ci par courrier du 02/09/2021.

A la suite de l'enquête publique, le dossier est légèrement modifié afin d'intégrer, dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la nécessité de déplacer en accord avec le Département le panneau d'agglomération, afin de limiter la vitesse.

o Que la réalisation et l'aménagement de la voie piétonne et cycliste en accotement de la RD46 depuis la station service existante et se terminant aux abords immédiats de l'accès imposé dans le cadre de l'OAP soient réalisés avec la signature préalable par la mairie d'une convention avec le promoteur et le Département qui rendent obligatoire sa confection.

La réalisation d'une voie mode doux est au nombre des opérations d'aménagement imposées dans la future zone Uca du PLU au travers de la mise en place de l'Orientation d'aménagement et de programmation. La modification du PLU peut ainsi être approuvée en l'état.

La réalisation concrète de cette voie passera par la régularisation ultérieure d'une convention tripartite entre le Département, la Commune et le promoteur.

La présente délibération autorise Monsieur le Maire à discuter les modalités techniques et financières de l'aménagement avec le porteur de projet afin d'en garantir la bonne réalisation. Les engagements du porteur de projet seront repris dans cette convention tripartite qui sera régularisée par la commune après validation en conseil municipal.

Par courrier en date du 24 Août 2021, le Département a d'ores et déjà indiqué qu'il adressera une permission de voirie à la commune, maître d'ouvrage dans la mesure où le projet est situé en zone d'agglomération.

La commune prend acte de cette recommandation et s'engage à mener l'ensemble des démarches nécessaires pour la réalisation de la voie mode doux en y associant étroitement le porteur de projet.

- D'une réserve : que l'aménagement de la RD46 avec la réalisation d'une voie centrale permettant le tourne à gauche en direction de la future surface commerciale sans ralentir ou arrêter les usagers en direction de Firminy soit engagé par le département, seul compétent sur cette voie.

L'aménagement du carrefour d'entrée dans le secteur d'implantation futur est en effet un enjeu très important, le site se situant en entrée de ville, le long de la voie d'accès principale. C'est pourquoi l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intègre l'objectif de créer un accès unique et sécurisé de l'opération, sous forme d'un tourne à gauche sécurisé, adapté à l'importance du trafic et à réaliser par le Département. Cette intégration dans l'OAP permet également d'approuver la modification du PLU en l'état.

La commune a déjà engagé des démarches auprès du Département afin de mettre en place une convention tripartite (commune, Département, porteur du projet) prenant acte de l'engagement du Département d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération et de celui du porteur de projet d'en assurer le financement. Par courrier en date du 24 Aout 2021, le Département s'engage à la mise en place de cette convention, puisqu'il indique que ce projet sera présenté en commission permanente courant Septembre 2021. Ce courrier a été annexé au rapport de présentation, après enquête publique.

Monsieur le Maire présente le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, avec l'intitulé des diverses pièces le composant, à savoir le rapport de présentation, l'extrait de zonage, l'extrait d'OAP, la liste des emplacements réservés mise à jour ainsi que le règlement modifié. Les autres pièces du PLU restent inchangées. Ce projet ne remet pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du PLU et s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCOT Jeune Loire et ses rivières.

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à approuver le projet de modification tel que présenté.

Avis favorable à l'unanimité (Pour : 26 ; Contre : 0 ; Abstention : 3 – M. PEYRARD pour M. VALEYRE, M. CHAMPAVERE, Mme DREVET).

Le Conseil Municipal, ouï cet exposé, à la majorité absolue des suffrages exprimés, selon l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales,

APPROUVE LA MODIFICATION N°1 DU PLU TELLE QU'ANNEXÉE A LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois, transmise à Monsieur le Préfet de la Haute Loire et publiée dans un journal diffusé dans le département. Conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, cette délibération et le PLU approuvé seront mis sur le portail national de l'urbanisme.

La modification du plan local d'urbanisme approuvée est tenue à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

La commune étant couverte par un SCOT approuvé, la présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa transmission à M. le Préfet et après l'accomplissement des mesures d'affichage et de publicité.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures
À Aurec-Sur-Loire pour copie conforme



Le Maire
C. VIAL

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. La Juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

La présente délibération sera inscrite au registre des délibérations du conseil municipal, au recueil des actes administratifs, affichée en Mairie et transmise au contrôle de légalité.

BORDEREAU DES PIÈCES

- 1 Rapport de présentation
- 3 Extrait Orientations d'aménagement et de programmation
- 4 Extrait Règlement :
 - 4a Règlement écrit
 - 4b Règlement graphique

*Les autres pièces du PLU restent inchangées.
Les pièces modifiées sont jointes en version complèt.*



MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
D'AUREC SUR LOIRE

DOSSIER D'APPROBATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 Décembre 2017

Délibération d'approbation de la révision allégée n°1 le 16 Mai 2019

Délibération de prescription de la modification n°1 du PLU en date du 14 Décembre 2020

Arrêté municipal de prescription de la modification n°1 du PLU en date du 26 Février 2021

**Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil Municipal en
date du 13 Septembre 2021**

Vu pour être annexé la délibération du Conseil Municipal en date du 13 Septembre 2021





PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Rapport de Présentation de la modification n°1 du PLU

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
04			7 Décembre 2017

04	Modification n°1 du PLU	13 Septembre 2021
-----------	--------------------------------	--------------------------



DEPARTEMENT de la HAUTE LOIRE
COMMUNE D'AUREC SUR LOIRE

AR Prefecture

043-214300121-20210913-2021_DEL_093-DE
Reçu le 16/09/2021
Publié le 16/09/2021

SOMMAIRE

Aurec-sur-Loire.....	1
Sommaire	1
1. Préambule	3
Document d’urbanisme en vigueur.....	3
Les motivations de l’évolution du PLU	3
La procédure de modification	4
2. Contexte communal	5
Présentation de la commune d’Aurec-sur-Loire	5
Les coopérations intercommunales	6
Les documents supra-communaux	6
1. Les principes généraux du code de l’urbanisme.....	6
2. La loi montagne.....	7
3. Le SCOT Jeune Loire	7
4. Le Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durables et d’Egalité entre les Territoires.....	10
Les orientations du PADD du Plan Local d’Urbanisme d’Aurec-sur-Loire	14
3. Rappel du diagnostic communal	16
Contexte démographique	16
Evolution de l’habitat	17
Développement économique.....	18
Déplacements.....	22
4. L’installation d’une nouvelle surface commerciale sur la commune d’Aurec-sur-Loire.....	24
5. Les modifications apportées au PLU	25
Modification du zonage.....	25
1. Modification de zonage liée à l’emprise des activités commerciales existantes et futures	25
2. Modification des superficies des zones	33
Réduction de l’emplacement réservé	34
Correction d’une erreur matérielle : l’objet de l’emplacement réservé n°18	35
Création d’une orientation d’aménagement et de programmation.....	38
Modification du règlement écrit	46
6. Prise en compte de l’environnement.....	51
Présentation du secteur concerné par la modification du PLU	51
Milieu physique	55

Milieu naturel	59
Risques, nuisances et équipements	68
Paysage et patrimoine.....	74
Synthèse	77
7. Conclusions.....	79
8. Annexe : arrêté du Maire de prescription de la procédure	80

1. PREAMBULE

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme d'Aurec-sur-Loire a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 Décembre 2017.

Il a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 16 Mai 2019.

Le présent dossier fait l'objet de la modification n°1 du PLU.

LES MOTIVATIONS DE L'EVOLUTION DU PLU

Une nouvelle procédure de modification a été prescrite et concerne la thématique économique : l'objectif est d'affirmer la vocation commerciale de l'entrée de ville Nord (route de Firminy) et de valoriser l'entrée de ville. Cette modification est rendue nécessaire pour permettre notamment l'installation d'une nouvelle surface commerciale d'importance (supérieure à 400 m²), correspondant à un supermarché alimentaire, à proximité de celui déjà existant.

Il s'agit également de corriger une erreur matérielle concernant l'objet de l'emplacement réservé n°18.

Cette procédure vise ainsi à :

- Modifier le plan de zonage pour créer une zone spécifique Uca sur des parcelles aujourd'hui classées en zones UB et Uc
- Créer une orientation d'aménagement et de programmation portant sur l'ensemble de la zone créée, à vocation commerciale, visant à requalifier/valoriser l'entrée de ville
- Réduire l'emplacement réservé n°18 sur le secteur concerné par la zone concernée
- Créer un règlement spécifique applicable en zone UCa

Les modifications du PLU concernent donc le zonage, le règlement, la liste des emplacements réservés et les orientations d'aménagement et de programmation sur la route de Firminy (entrée de ville Nord).

Ces évolutions du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun, encadrée par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, qui précise que « *le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Il est à noter que le projet :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet de d'Aménagement et de Développement Durables,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

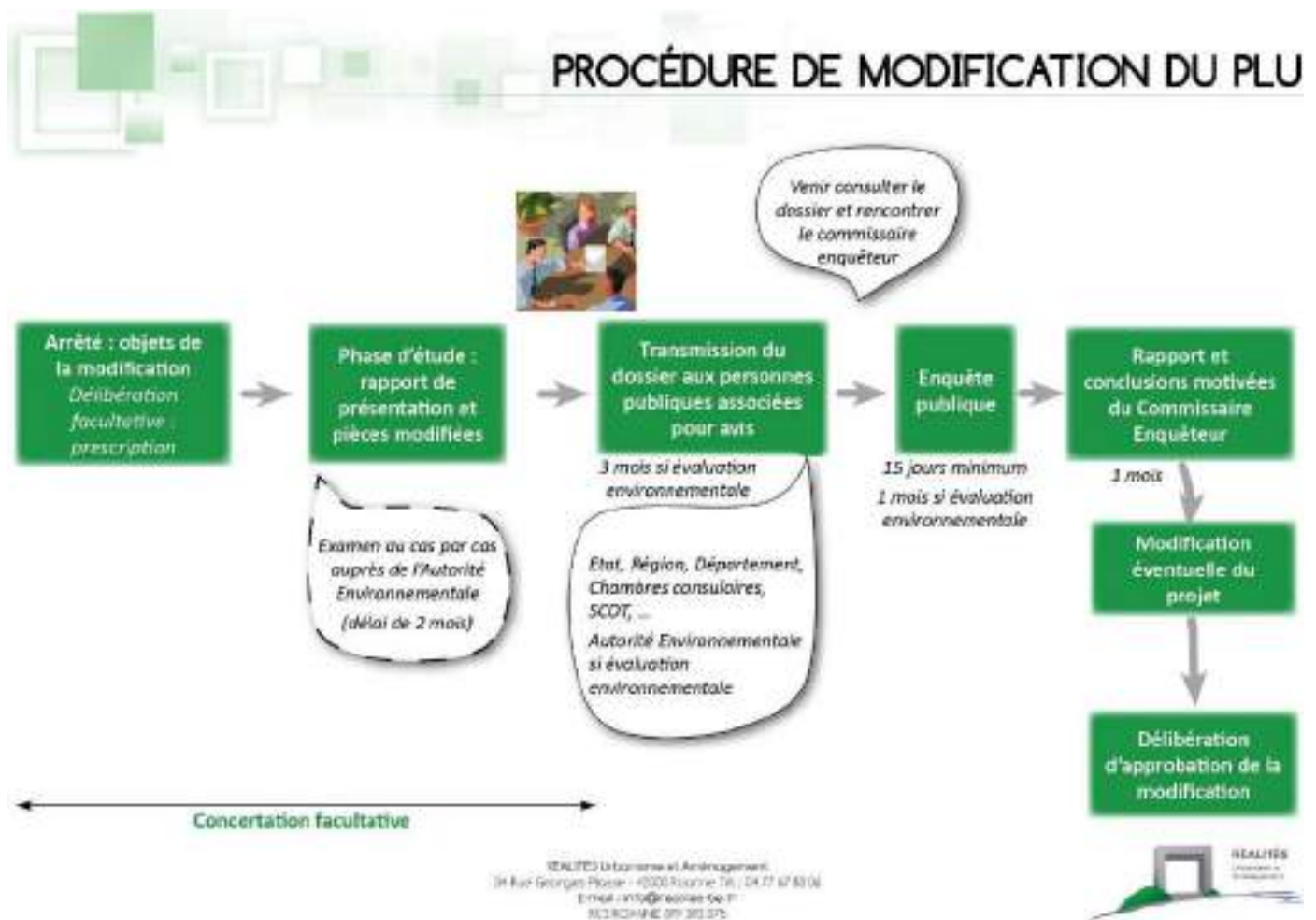
LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du 14 Décembre 2020, puis par arrêté du Maire n°2021_A_030 en date du 26 Février 2021 en pour lancer et définir les objectifs de la modification n°1 du PLU. Cet arrêté est présent en annexe n°1 du présent rapport.

Le dossier de modification n°1 est soumis à l'Autorité Environnementale pour consultation au cas par cas. La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n° 2021-ARA-KKU-2157 en date du 7 Mai 2021. précise que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Le présent dossier de modification a été notifié par courrier en Avril 2021 aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique afin de pouvoir ainsi formuler leur avis.

Ensuite, la phase d'enquête publique s'est déroulée du 17 Juillet 2021 au 19 Juillet 2021 avec Monsieur Jacques Chandès en tant que commissaire enquêteur.

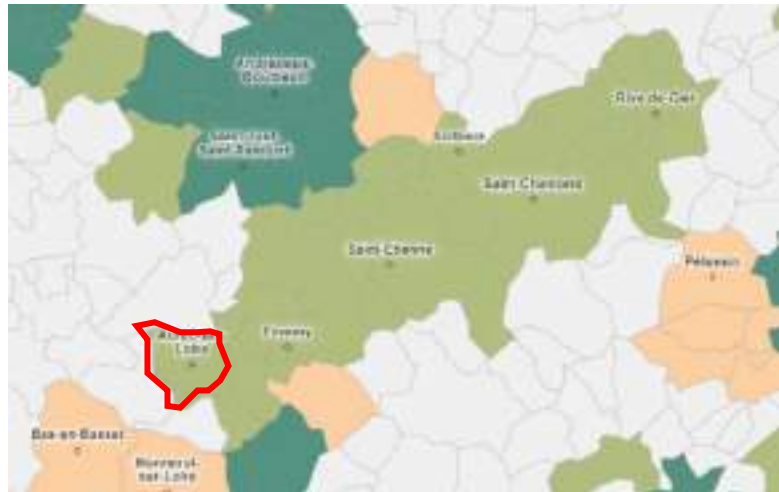


2. CONTEXTE COMMUNAL

PRESENTATION DE LA COMMUNE D'AUREC-SUR-LOIRE

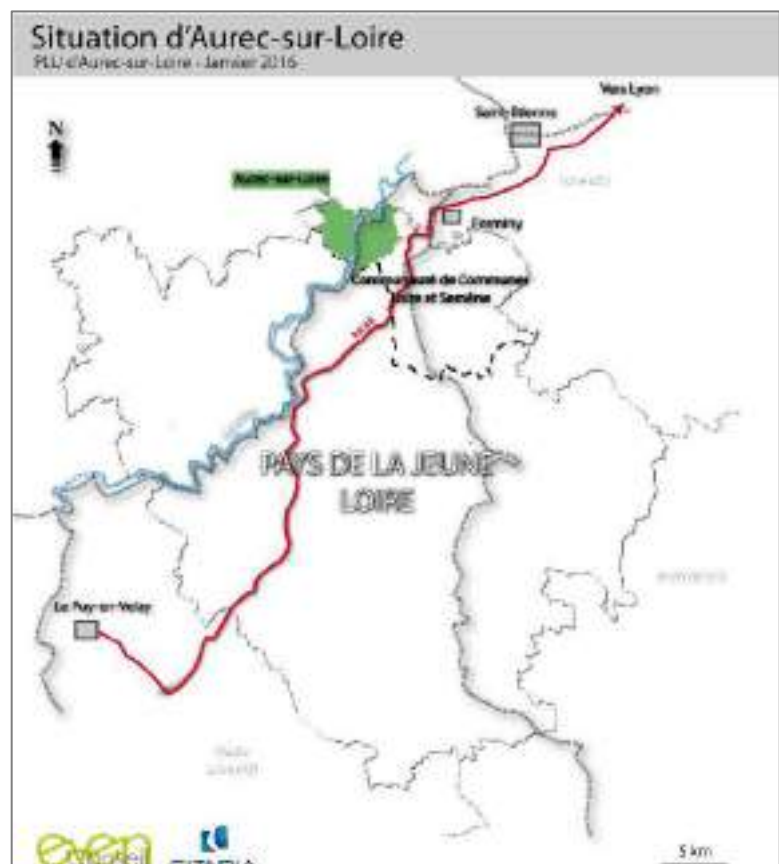
Située en limite Nord du département de la Haute Loire, la commune d'Aurec-sur-Loire compte 6 111 habitants en 2017.

La commune fait partie de l'unité urbaine de Saint-Etienne (source : INSEE 2020), et est identifiée par l'INSEE comme commune appartenant à la couronne d'un pôle urbain.



Source : Observatoire des Territoires

Aurec-sur-Loire est identifiée comme centralité locale, bourg-centre à l'échelle du SCOT Jeune Loire.



Extrait PLU approuvé

LES COOPERATIONS INTERCOMMUNALES

La Communauté de Communes Loire Semène :

La commune adhère à la Communauté de Communes Loire Semène, créée le 28 Décembre 2000. Elle regroupe 7 communes pour une population de 20 476 habitants.

Aurec-sur-Loire constitue la commune la plus importante, puisqu'elle concentre 30% de la population intercommunale.

Les SIVU et SIVOM :

Aurec-sur-Loire adhère aux syndicats intercommunaux suivants :

- Syndicat Intercommunal d'eau du Haut Forez (15 communes membres) : eau (traitement, adduction, distribution)
- Syndicat départemental d'énergie de la Haute Loire (257 communes membres) : concession de la distribution publique d'électricité et de gaz
- Syndicat de gestion des eaux Loire-Lignon (14 communes membres) : Eau et assainissement non collectif
- Syndicat Mixte de protection et d'adduction d'eau (SYMPAE) (6 communes membres) : eau (traitement, adduction, distribution)

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. Les principes généraux du code de l'urbanisme

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre :
 - o Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - o Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - o Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - o La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - o Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

2. La loi montagne

Aurec-sur-Loire est classée en zone de montagne du Massif Central, et donc concernée par les dispositions de la loi Montagne, articles L.122-1 et suivants du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, les principes sont les suivants :

- La préservation des activités traditionnelles, activités agricoles, pastorales et forestières ;
- La préservation du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- La protection des plans d'eau ;
- L'extension de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;
- Eventuellement la prise en compte des communautés d'intérêts et de l'équipement des activités économiques et de loisirs par la création d'unité touristique nouvelle.

3. Le SCOT Jeune Loire

Le SCOT de la Jeune Loire regroupe 5 communautés de communes, représentant 44 communes, soit plus de 86 800 habitants. Il a été approuvé le 2 Février 2017.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT est organisé autour de 10 chapitres :

- La Trame Verte et Bleue
- Les paysages et le patrimoine
- Les ressources et les risques et nuisances
- L'agriculture
- Le tourisme
- Equilibre social et amélioration de l'habitat
- Les commerces, services et équipements
- Les transports, déplacements et réseaux numériques
- Le développement économique
- La consommation d'espace

Le PLU d'Aurec-sur-Loire a été approuvé en Décembre 2017, il est ainsi compatible avec les orientations du SCOT.

Zoom sur la thématique paysage et patrimoine et les prescriptions définies par le SCOT :

Objectif 3 : assurer le traitement qualitatif des entrées de villes et franges urbaines :

- Identifier les sites peu qualitatifs
- Elaborer une OAP définissant les modalités de qualification entrée de ville peu qualitatives afin d'améliorer leur lisibilité. L'OAP prévoira la restructuration du cadre bâti et des espaces publics dans le sens d'une meilleure intégration des usages piétons et d'une harmonisation des aménagements paysagers
- A l'occasion de projets situés à proximité de ces franges urbaines peu qualitatives, intégrer leur requalification et mettre en œuvre des outils règlementaires permettant la préservation et la valorisation de ces espaces de franges

- Eviter les extensions urbaines positionnées en entrée de ville. Dans le cas contraire, règlementer les projets en vue d'une amélioration de l'effet « vitrine » :
 - o Une intégration paysagère optimale des constructions
 - o La qualité architecturale du bâti

La compatibilité du projet :

La procédure de modification ne porte pas sur une extension du tissu urbain, mais sur la densification du tissu urbain existant, en entrée de ville. L'objectif, par le biais du règlement et des OAP, est de favoriser une intégration paysagère optimale des constructions.

L'entrée de ville par la route de Firminy est l'une des entrées principales d'Aurec-sur-Loire. Une attention particulière doit donc être mise en œuvre pour que les projets futurs ne dénaturent pas ce secteur, mais participent à son amélioration. Pour cela, la procédure de modification comporte une orientation d'aménagement et de programmation, document opposable aux autorisations d'urbanisme, intégrant l'ensemble de la zone à vocation commerciale créée. Cette OAP contribue à la requalification de cette entrée de ville en prévoyant un aménagement paysager notamment.

Objectif 4 : veiller à l'intégration paysagère des zones/bâtiments à vocation économique : dans le cas des bâtiments agricoles et autres volumes bâtis importants :

- Réfléchir à l'implantation et à la qualité architecturale des constructions à vocation d'activités économiques en fonction du relief et de l'intérêt paysager et patrimonial des lieux environnants.

La compatibilité du projet :

L'OAP créée dans le cadre de la présente procédure définit des principes permettant d'encadrer l'implantation des constructions et l'accompagnement paysager, favorisant l'insertion du projet dans son environnement résidentiel et en entrée de ville.

Objectif 6 : Valoriser les routes et sentiers « vitrines », vecteurs d'images clés du territoire

En cas de développement le long de ces voies :

- Préférer la location des aires de stationnement, de stockage ou de dépôt sur l'arrière des constructions et encourager le traitement paysager pour réduire les impacts visuels depuis l'espace public
- Favoriser l'intégration paysagère (clôtures végétales, etc...) des constructions qui bordent ou sont visibles depuis l'axe

La compatibilité du projet :

L'OAP définie dans le cadre de la présente procédure prévoit la réalisation d'un aménagement paysager conséquent entre la route départementale et l'implantation d'un nouveau bâtiment de taille conséquente (partie Nord de l'OAP). Les espaces de stationnement ne peuvent être imposés à l'arrière, compte-tenu de la nature de l'activité.

Zoom sur la thématique ressources, risques et nuisances et les prescriptions définies par le SCOT :

Objectif 2 : Gérer les eaux pluviales

- Privilégier une gestion alternative au tout réseau pour les eaux pluviales, à la parcelle ou à l'échelle de l'opération
- L'infiltration des eaux sera privilégiée. Les aménagements de rétention et d'infiltration à ciel ouvert et paysagers seront privilégiés
- Imposer un pré-traitement avant rejet des eaux pluviales issues des surfaces de parkings et voiries afin d'éviter toute pollution des milieux. Cette règle sera également appliquée dans les zones d'activités économiques.
- Les documents d'urbanisme mettront en place les dispositions réglementaires permettant d'inciter la réalisation de toitures végétalisées ou équipées d'un système pour la récupération des eaux pluviales.
- Protéger les réseaux de haies présentant un intérêt hydraulique et permettant de maîtriser le ruissellement et l'érosion des sols.

Recommandations :

- Imposer la récupération des eaux de pluie pour toute constructions disposant d'une surface de toiture supérieure à 300 m²
- Intégrer des critères écologiques dans la conception des aménagements paysagers des équipements de rétention
- Respecter les mesures en faveur d'une réduction des rejets d'eaux pluviales prescrites dans les documents cadres : pour Aurec : débit de fuite de 15l/s/ha ; occurrence du volume de rétention dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans.

La compatibilité du projet :

L'OAP et le règlement définis dans le cadre de la présente procédure prévoient des objectifs et règles permettant de respecter ces objectifs : privilégier une gestion à la parcelle, par l'infiltration, et encourager la récupération des eaux de pluies,... L'OAP prévoit également que les espaces de stationnement soient perméables ou intègrent la gestion des eaux pluviales.

Objectif 7 : Maîtrise des nuisances sonores

- Des dispositifs adaptés de réduction et de protection acoustiques sont mis en œuvre le long des axes routiers et ferrés les plus bruyants

La compatibilité du projet :

La présente procédure porte sur la création d'un secteur à vocation commerciale, vocation moins gênée par la proximité avec une infrastructure bruyante.

Objectif 8 : Penser l'aménagement urbain en vue d'une adaptation du territoire au défi du changement climatique

- Intégrer les principes du bioclimatisme dans la conception des bâtiments et des projets urbains
- Appliquer dans les zones d'activités économiques et aux bâtiments publics, des objectifs de performance énergétique

Recommandations :

- Les projets présentant des surfaces de toitures importantes pourront se voir imposer des dispositifs de production d'énergie solaire, tout comme les aires de stationnement couvertes

La compatibilité du projet :

L'OAP et le règlement définis dans le cadre de la présente procédure prévoient des objectifs et règles permettant de respecter ces objectifs : ils encouragent l'installation de panneaux photovoltaïques, en toiture ou en ombrière notamment, encourage la réalisation de toitures terrasses végétalisées,...

Zoom sur la thématique commerciale et les prescriptions définies par le SCOT :

Les commerces de plus de 400 m² de surface de plancher sont considérés comme « commerces et ensembles commerciaux d'importance ».

Objectif 1 : Organiser le développement des commerces et des services

- Localiser les commerces et ensembles commerciaux d'importance au sein des zones d'activités commerciales existantes et au sein des centres-bourgs. L'implantation de commerces et ensembles commerciaux d'importance dans les zones d'activités non commerciales est proscrite
- L'implantation de nouvelles surfaces commerciales devront respecter les règles d'aménagement suivantes :
 - o Les nouvelles implantations doivent être calibrées sur des superficies répondant réellement aux besoins du projet
 - o La part de stationnement doit être modérée et mutualisée entre les commerces
 - o Les parcs de stationnement de plus de 30 places doivent être conçus sous la forme de sous-ensembles agrémentées d'alignements d'arbres et autres dispositifs d'animation des espaces extérieurs

- Les voiries doivent être paysagées et doivent limiter l'imperméabilisation des surfaces
- Les façades des bâtiments commerciaux (avant et arrière) doivent faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif
- Les espaces techniques (stockage...) doivent être implantés à l'arrière des bâtiments afin de les marquer depuis les voies routières
- Le traitement des franges du projet commercial doit assurer une végétation renforcée, de qualité et cohérente sur l'ensemble de la zone
- Les projets doivent justifier d'un accès piéton sécurisé et adapté (accessibilité PMR)
- La valorisation des toitures terrasses pour gérer les eaux pluviales par végétalisation ou pour l'énergie solaire doivent être favorisée

La compatibilité du projet :

Concernant la localisation du projet :

Le projet envisagé est compatible avec le SCOT, puisqu'il s'appuie sur l'emprise d'activités commerciales déjà existantes (supermarché et station essence), sur un tènement situé au sein de l'enveloppe urbaine. Il n'engendre pas la création d'une nouvelle zone en extension de l'enveloppe urbaine, consommant de l'espace agricole ou naturel.

Aurec-sur-Loire étant identifié comme bourg centre, l'objectif inscrit dans le SCOT est bien de permettre l'implantation de ce type de projet. Les possibilités d'implantation sont limitées, puisque la commune ne dispose pas de zone d'activités commerciales, mais d'une seule surface commerciale, et ne dispose pas de possibilités d'implantation en cœur de bourg. La localisation retenue s'inscrit dans le prolongement de la seule activité commerciale de grande taille existante sur la commune.

Concernant les règles d'aménagement à respecter :

La délimitation de la zone UCa correspond uniquement à la prise en compte de l'activité commerciale existante, auquel s'ajoute un délaissé à proximité du giratoire et de la surface nécessaire pour la réalisation du projet d'implantation futur.

L'OAP et le règlement imposent des orientations et règles permettant d'encadrer le stationnement, les voiries et d'imposer un traitement qualitatif de la façade.

4. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité entre les Territoires

Le SRADDET a été adopté en Mars 2020.

Les principales règles concernant la procédure de modification du PLU sont les suivantes :

- **Règle n°4 : Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière**

Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 comme annoncé par la Commission européenne, les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.)

- Mobiliser en priorité avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, notamment par :
 - la requalification des friches (démolition / reconstruction) ;
 - la densification raisonnée du tissu existant – tout en ménageant des espaces d'aménités et en augmentant la place du végétal en ville –, les SCOT demandant aux PLU(i) de définir des densités minimums ;
 - le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant ;
 - les réhabilitations, en anticipant les changements d'usage et de destination des espaces réhabilités (logique d'urbanisme circulaire) ;

- la mutualisation d'équipements (par exemple stationnement, stockage, restauration, etc.).
- Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis, avant toute extension ou création.

La compatibilité du projet :

La commune d'Aurec-sur-Loire ne dispose pas de zone d'activité commerciale. Elle accueille actuellement une seule surface commerciale, implantée en entrée Nord de la ville.

Elle est cependant identifiée comme bourg centre par le SCOT, c'est-à-dire une commune pouvant accueillir des commerces d'importance (de plus de 400 m²), en dehors des zones d'activités non commerciales.

Afin d'éviter de consommer de l'espace agricole et naturel, le choix a été fait de permettre l'implantation d'un projet d'implantation commerciale dans la continuité de la surface commerciale existante, en mobilisant un secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine existante. La procédure mobilise donc des opportunités existantes au sein de l'enveloppe bâtie/dans les limites urbaines existantes.

- **Règle n°5 : Densification et optimisation du foncier économique existant**

- Rechercher l'intégration prioritaire des activités n'engendrant pas de nuisances dans les secteurs déjà bâtis afin de développer une mixité de fonctions
- Prioriser, avant toute création ou extension de zones d'activités économiques la densification et l'optimisation des zones d'activités existantes, en cohérence avec les opportunités de complémentarités entre les territoires limitrophes
- Par ailleurs, lorsqu'un projet de création ou d'extension s'avère justifié au regard des éléments ci-dessus, ce dernier devra être dimensionné, phasé, motivé et encadré en promouvant notamment les principes de l'écologie industrielle et en tenant compte de :
 - l'approche environnementale globale, et notamment la préservation des continuités écologiques et du foncier agricole ;
 - l'économie de la ressource foncière (recherche de densité, recours à la verticalité (par exemple parkings en hauteur), etc.) ;
 - l'insertion paysagère et architecturale en cohérence avec l'objectif global de densification, de mutualisation des services et espaces (salles de réunions, cantines, crèches, parkings, etc.), et dans une volonté de créer des espaces de centralité / convivialité ;
 - l'intégration des problématiques de production d'énergies renouvelables et de réduction de consommation d'énergie sur l'ensemble de la zone ;
 - les possibilités de desserte en transports collectifs, par les modes actifs (piéton, vélos, etc.), par les autres services de mobilité (autopartage, covoiturage, etc.), de parkings mutualisés ;
 - les connexions aux réseaux d'infrastructures (routières, ferroviaires, fluviales, plateformes de transbordement) qui devront être en capacité d'absorber les trafics générés.

La compatibilité du projet :

Le projet d'implantation d'une nouvelle surface commerciale sur Aurec-sur-Loire, ayant justifié la modification n°1 du PLU, n'est pas une création d'une nouvelle surface commerciale de l'enseigne concernée, mais un repositionnement d'un magasin déjà existant sur Unieux. Le transfert est en effet nécessaire pour permettre l'agrandissement de la surface commerciale de l'enseigne d'une part, et d'une meilleure répartition des surfaces de l'enseigne sur la partie Sud-Ouest de l'unité urbaine de Saint-Etienne d'autre part. De ce fait, l'implantation de cette surface commerciale a bien été étudiée en tenant compte du contexte des communes alentours.

Comme évoqué précédemment la localisation de ce projet ne consomme pas d'espace agricole ou naturel, mais en densification du tissu urbain existant : l'emprise concernée par la future zone Uca est déjà classée en zone urbaine (Uc).

L'OAP encadre l'implantation de la future surface commerciale, afin de veiller à limiter les sources de nuisances vis-à-vis des logements alentours d'une part, et au respect des règles évoquées ci-dessus.

Règle n°6 : Encadrement de l'urbanisme commercial

- Eviter les nouvelles implantations commerciales diffuses, et enrayer la multiplication des surfaces commerciales en périphérie en :
 - Priorisant les implantations nouvelles de surfaces commerciales dans les centres-villes et centres-bourgs, et les zones existantes et déjà dédiée aux commerces, et en limitant la mutation de fonciers dédiés à l'activité économique/productive vers du foncier à vocation commerciale, notamment hors du tissu urbain dense
 - Priorisant le renouveau et la densification avant toute extension et toute nouvelle création de surface commerciale

La compatibilité du projet :

Comme évoqué précédemment, il ne s'agit pas de multiplier les surfaces commerciales, mais de repositionner un commerce existant, actuellement situé sur la commune d'Unieux, sur la commune d'Aurec-sur-Loire. Afin d'éviter les nouvelles implantations diffuses, le projet s'inscrit dans la continuité de la surface commerciale déjà existante sur la commune.

Par ailleurs, lorsqu'un projet de création ou d'extension de surfaces commerciales s'avère justifié au regard des éléments ci-dessus, ce dernier devra être dimensionné, phasé, motivé et encadré :

- au regard de sa cohérence avec la typologie de la demande existante, de sa dynamique d'évolution sur le territoire et de l'évolution démographique du territoire ;
- au regard de sa cohérence avec l'offre commerciale existante, notamment dans les centralités urbaines (objectif de maintien d'un maillage commercial de proximité) et des possibilités de densification/requalification des zones et polarités commerciales existantes ;
- au regard de la desserte actuelle et prévue en transports collectifs et autres services de mobilité, et par les modes actifs ;
- au regard de son impact environnemental et paysager, notamment de la préservation du foncier (dont agricole) et des continuités écologiques identifiées au titre de la trame verte et bleue ;
- en inscrivant les nouvelles implantations de surfaces dans un projet urbain mixte (mixité des fonctions) qui ne nuisent pas au bon fonctionnement d'un pôle urbain ou d'une polarité commerciale limitrophe ;
- en travaillant sur les complémentarités entre territoires limitrophes ;
- en fixant des conditions d'implantation des commerces selon leur localisation ;
- en fixant des objectifs en termes d'intégration paysagère, de qualité architecturale, d'optimisation et de desserte des zones commerciales (exemple : définition préalable d'un projet d'aménagement d'ensemble, amélioration de l'accessibilité transports tous modes alternatifs à l'usage de la voiture individuelle, réduction de l'impact environnemental, utilisation économe de l'espace, etc.) ;
- en conditionnant les agrandissements de surface aux gains d'attractivité générés (mutualisation des espaces de stationnement, désartificialisation des sols, etc.) ;
- en prévoyant les aménagements afin de faciliter la collecte sélective des déchets.

La compatibilité du projet :

La délimitation de la nouvelle zone UCa ne concerne que des parcelles déjà classées en zone urbaine du PLU, sans consommation d'espace agricole ou naturel. La Trame Verte et Bleue traduite sur la commune, lors de la révision générale du PLU, n'est pas impactée ou remise en cause par la présente procédure. L'objectif est de permettre l'implantation d'activités commerciales complémentaires, dont la dispersion au sein de la zone pavillonnaire n'est pas souhaitable, et dont l'emprise ne permet pas une implantation en centre bourg, par manque de tènement d'une emprise suffisante.

L'OAP et un règlement spécifique sont créés afin d'encadrer le projet et de veiller à une bonne insertion architecturale, paysagère et environnementale, ainsi qu'à une bonne connexion avec les autres quartiers alentours.

- **Règle n°7 : Préservation du foncier agricole et forestier**

La compatibilité du projet :

L'emprise concernée par la procédure de modification est actuellement classée en zones urbaine UC (majoritairement) et UB.

- **Règle n°25 Performance énergétique des bâtiments neufs**

Inciter, dans leurs documents opposables, à la construction de bâtiments neufs à des niveaux ambitieux de performance énergétique selon les référentiels en vigueur visant à diminuer la consommation d'énergie et baisser l'impact carbone.

La compatibilité du projet :

L'OAP et le règlement prévoient une réflexion en matière de performance énergétique. Néanmoins, ces objectifs restent modérés compte-tenu de la nature de l'activité.

- **Règle n°28 : Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activités économiques et commerciales**

Conditionner les projets de création ou d'extension de toutes les zones d'activités économiques et commerciales à l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable (électrique et/ou thermique) ou de récupération de l'énergie fatale* (sauf impossibilité réglementaire ou technique avérée).

*L'expression « énergie fatale » désigne la quantité d'énergie inéluctablement présente ou piégée dans certains processus ou produits, qui parfois - au moins pour partie - peut être récupérée et/ou valorisée. Ces énergies peuvent prendre différentes formes (chaleur, froid, gaz, électricité) et peuvent naître de process, d'utilités ou de déchets. Ce terme désigne aussi l'énergie qui serait perdue si on ne l'utilisait pas au moment où elle est disponible par exemple : l'électricité issue des éoliennes, des panneaux solaires ou celle produite par les centrales hydrauliques au fil de l'eau.

La compatibilité du projet :

L'OAP et le règlement prévoient une réflexion en matière de performance énergétique. Néanmoins, ces objectifs restent modérés compte-tenu de la nature de l'activité.

- **Préserver la biodiversité : réservoirs de biodiversité, corridor, trame bleue,...**

Se reporter à la partie prise en compte de l'environnement

LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUREC-SUR-LOIRE

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durables du PLU d'Aurec-sur-Loire approuvé le 7 Décembre 2017, est organisé en 2 axes :

Axe 1 : Maintenir la vitalité et l'attractivité du territoire en renforçant le rayonnement extérieur et en développant l'activité

- Permettre le développement de la commune en offrant des possibilités de construction conciliant offre suffisante et diversifiée répondant à l'ensemble des besoins et limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles
- Préserver l'économie locale, garante de l'attractivité communale

Aurec-sur-Loire est définie au SCOT comme un bourg-centre. A ce titre, il s'agit de garantir le bon fonctionnement du commerce de proximité en travaillant à la lisibilité de l'offre et aux conditions d'accessibilité tous modes, afin que cette offre en commerce de proximité se maintienne, voire se développe et se diversifie sur la commune. Par ailleurs, les bourgs centre ont vocation à accueillir les équipements structurants à l'échelle intercommunale. Afin que la commune soit attractive, elle doit également proposer de l'emploi durable. Le PLU vise à accompagner le développement **des petites et moyennes entreprises qui exercent dans le secteur présentiel**. Ce développement de l'emploi a également pour but de limiter les risques que la commune devienne la ville-dortoir des actifs des grands pôles d'emplois à proximité. Aurec-sur-Loire compte un grand nombre d'emplois dans ses zones d'activités, concentrés au sein d'un faible nombre d'établissements. Afin de préserver ces emplois, le PLU prévoit de **permettre le développement des grands établissements afin de garantir leur maintien sur la commune**.

La compatibilité du projet :

L'objectif est de renforcer le statut de bourg centre de la commune, par un accueil de population mais également en renforçant le rayonnement extérieur. L'implantation d'une surface commerciale supplémentaire, nécessitant de créer une sous zone UCa, permet de compléter l'offre existante et ainsi de renforcer le niveau de commerces de la commune, tant pour accompagner le développement démographique envisagé que pour s'inscrire dans un rayonnement intercommunal.

Comme démontré dans les chapitres suivants, le projet de la présente procédure s'inscrit en complémentarité de l'offre en commerce de proximité situé en centre bourg.

- Développer une forme nouvelle et attractive d'agriculture et de tourisme sur le territoire
- Affirmer l'identité d'Aurec-sur-Loire en mettant en valeur ses atouts

Axe 2 : Préserver un cadre de vie agréable et dynamique afin de répondre aux besoins et attentes de la population

- Développer une offre d'habitat adapté à la population en place et future
- Garantir un équilibre des fonctions urbaines

Dès que les activités ne sont pas incompatibles avec la fonction résidentielle, ces dernières sont autorisées dans les secteurs d'habitat.

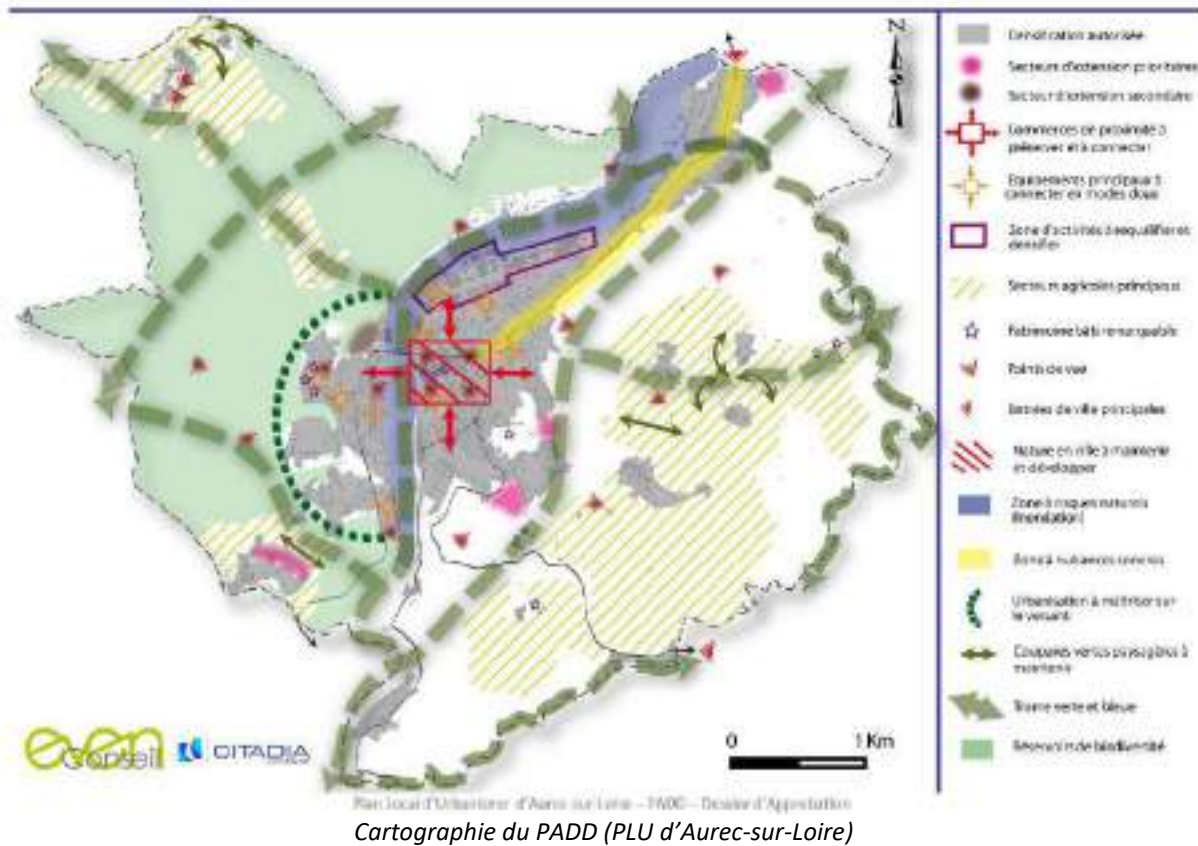
Viser à la requalification et à l'optimisation des zones d'activités d'Aurec.

La compatibilité du projet :

Le règlement de la zone UC permet l'installation de commerces jusqu'à la limite de 250 m² de surface de plancher. Au-delà, il s'agit d'activités commerciales qui ne peuvent s'intégrer systématiquement au sein du tissu urbain, et qui nécessitent une localisation étudiée et une implantation encadrée afin de veiller à leur insertion. C'est pourquoi une zone spécifique UCa est définie, avec une OAP permettant de définir des orientations permettant une insertion du projet dans un environnement résidentiel..

- Préserver et mettre en valeur le cadre paysager de la commune
- Développer une offre en déplacement complète et adaptée au territoire

- Préserver les ressources du territoire et développer de nouvelles sources d'énergie
- Limiter les risques et les nuisances sur le territoire et devenir exemplaire en termes de gestion des déchets



La compatibilité du projet :

Le projet proposé est compatible avec les orientations du PADD.

3. RAPPEL DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

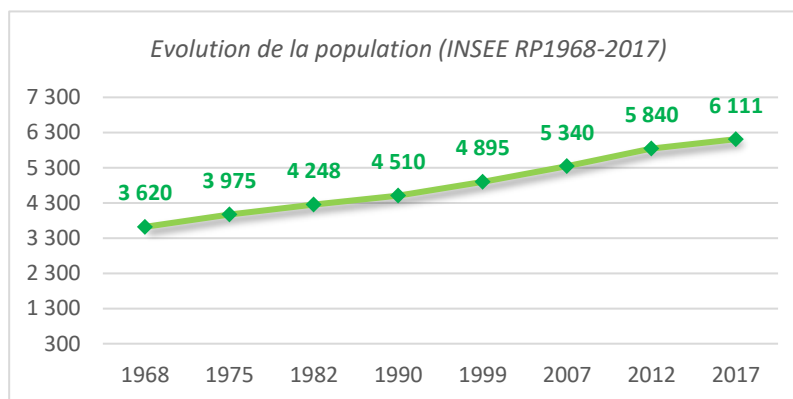
CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Actualisation des données :

La commune d'Aurec-sur-Loire dispose d'une croissance démographique positive et relativement régulière sur l'ensemble de la période, y compris depuis 2007.

La croissance démographique moyenne annuelle constatée entre 2012 et 2017 est supérieure à la moyenne intercommunale (+0.4%).

En effet, la commune étant la seule de la Communauté de Communes à appartenir à l'unité urbaine de Saint-Etienne, elle bénéficie davantage de l'attractivité de cette dernière et est concernée par le phénomène de périurbanisation.



INSEE – RP1968/2017	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	1.4	0.9	0.8	0.9	1.1	1.7	1.0
<i>Due au solde naturel en %</i>	0.1	-0.0	-0.1	0.0	0.1	0.3	0.1
<i>Due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	1.3	1.0	0.8	0.9	1.0	1.4	0.9

La croissance démographique est très majoritairement portée par la dynamique du solde migratoire, permettant un renouvellement régulier de la population. En effet, sur les 10 dernières années (2007-2017), l'évolution des tranches d'âges reste relativement stable, malgré une légère diminution des 0-14 ans et des 30-44 ans (ménages avec enfants) au profit des 60-74 ans. Ce phénomène s'explique toutefois en partie par le statut de bourg centre de la commune qui, du fait de la présence d'équipements et de commerces de proximité, attire une population un peu plus âgée souhaitant se rapprocher des équipements et services.

Effets du projet :

Le projet n'a pas d'incidence en matière de développement démographique dans la mesure où il concerne des aménagements liés à la vocation économique d'une zone déjà classée en zone constructible. Par ailleurs, la modification du règlement n'entraînera pas de remise en cause des objectifs de croissance démographique fixés au PADD.

L'implantation d'une surface commerciale complémentaire à l'offre commerciale déjà existante renforcera le statut de centralité de la commune et permettra de diversifier l'offre auprès de la population, en particulier à destination d'une population plus âgées, pour qui les déplacements sur une autre commune pour la réalisation d'achat est plus complexe.

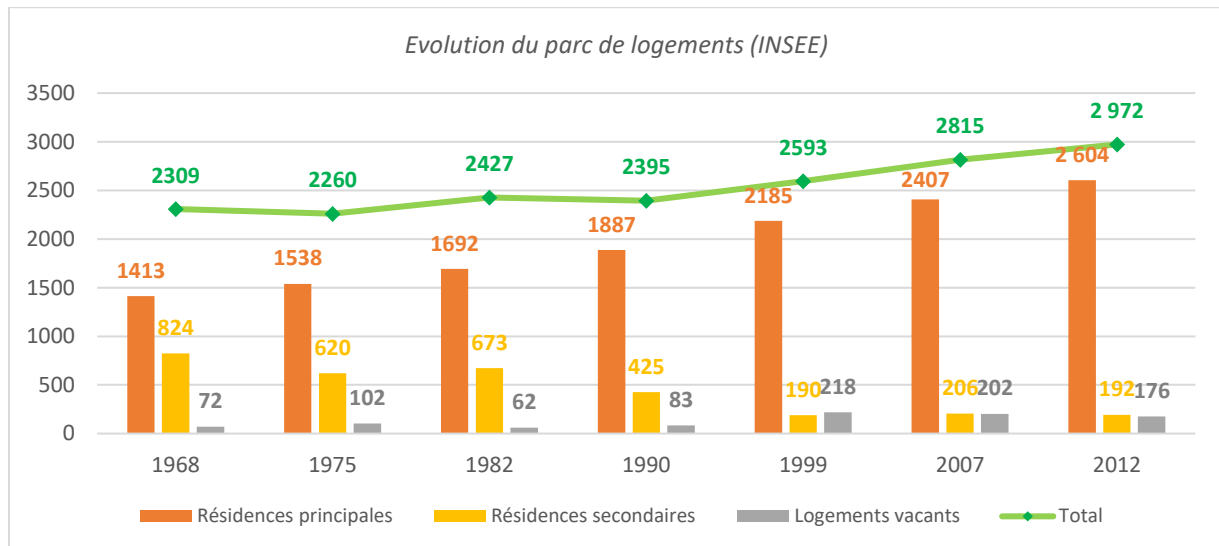
EVOLUTION DE L'HABITAT

Actualisation des données

Aurec-sur-Loire compte 2 972 logements en 2017, soit une progression de +157 logements depuis 2012. Notons que la croissance du parc de logements observée depuis la fin des années 1999 correspond à la construction de nouveaux logements, ainsi qu'à la baisse progressive du nombre de logements vacants. En 2017, 88% des logements sur la commune sont des résidences principales, 6.5% sont secondaires et occasionnels et 5,5% vacants.

En lien avec son statut de bourg centre, la commune dispose d'un peu moins d'un tiers de son parc de logements sous forme d'appartement (32%), soit une proportion supérieure à la moyenne intercommunale (28.3%). Cette proportion est en très légère diminution depuis 2007 (33.4%).

La part de locataire est également bien représentée sur la commune (31.7%, contre une moyenne de 26.7% à l'échelle intercommunale).



Effet du projet

Pour rappel, le PADD du PLU d'Aurec-sur-Loire prévoit un objectif de production de 34 logements par an. **Le projet de modification n'a pas d'incidence directe sur la production de logements** dans la mesure où, comme mentionné ci-dessus, il porte sur la thématique économique et non pas d'habitat.

En revanche, l'installation d'une surface commerciale participera à renforcer l'offre et le niveau d'équipements de la commune, contribuant à améliorer son attractivité pour l'accueil d'une population souhaitant bénéficier d'un bon niveau de services/commerces à proximité.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Actualisation des données

La commune d'Aurec-sur-Loire dispose d'une situation favorable face à l'emploi. En effet, la part d'actifs ayant un emploi augmente entre 2007 et 2017, passant de 72.6% à 74.8% en 2017.

Le taux de chômage a également diminué sur la même période, passant de 11.2% en 2007 à 9.7% en 2017.

Cette situation s'explique par le développement du phénomène de périurbanisation de l'agglomération stéphanoise, puisque 77.8% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune.

Cette part est d'ailleurs en nette augmentation depuis 2007 (70.8%).

Cela se traduit notamment par la perte de près de 200 emplois sur la commune, sur cette même période.

INSEE-RP2017	Nombre d'établissements	%	Postes salariés	%
Agriculture, sylviculture, pêche	4	3.5%	25	2.8%
Industrie	17	15%	181	20.4%
Construction	13	12.5%	70	7.9%
Commerce, transport, services divers	63	56 %	315	35.5%
Administration publique, enseignement...	15	13%	296	32.9%
TOTAL	112	100%	887	100%

Aurec-sur-Loire fait partie des 4 bourgs-centres identifiés par le SCOT, qui doivent accueillir en priorité les activités commerciales d'importance (supérieur à 400 m²).

Selon l'INSEE, l'offre commerciale d'Aurec représente 56% des établissements présents sur la commune, soit un niveau d'équipements légèrement inférieur à celui des bourgs centres de Yssingaux et Monistrol-sur-Loire, mais plus important que Sainte-Sigolène.

Bourgs centres	% établissements commerces, transports, services divers
Aurec-sur-Loire	56%
Yssingaux	59%
Sainte Sigolène	50%
Monistrol-sur-Loire	69%

Le maintien et le renforcement du nombre d'emplois sur la commune est déterminant pour conserver son statut de bourg centre et accompagner son développement résidentiel, afin d'éviter de devenir une « commune dortoir ».

Le diagnostic établi lors de la révision du PLU indique d'ailleurs que « au regard des évolutions démographiques que connaît la commune, le développement de l'économie présenteielle apparaît comme étant un enjeu majeur pour les années à venir ».

L'économie présenteielle regroupe l'ensemble des activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Pour répondre à cet enjeu, la commune soutien le développement du commerce de proximité par différentes actions, notamment par un accompagnement des porteurs de projets (fond intervention locale, ...), le projet de réalisation d'un marché couvert, ...

Ces actions visent à renforcer l'attractivité du centre bourg d'Aurec-sur-Loire, par le biais de la promotion d'un commerce de proximité, participant au développement d'une économie locale, solidaire et confirmant la vocation de lieu de rencontre et de promenade du centre bourg.

En parallèle, la commune accueille un supermarché existant sur l'entrée de Firminy. Ce type de commerce, de taille beaucoup plus importante, s'inscrit en complémentarité de l'offre présente en centre-ville, en permettant de répondre à des besoins hebdomadaires plus large que l'offre du centre-ville.

La couverture commerciale du centre bourg

Les commerces de proximité présents sur la commune d'Aurec-sur-Loire sont concentrés sur les rues principales du centre bourg : le long de la RD 46, dans la rue centrale et la rue du Monument : magasins beauté/coiffure, assurance, agence immobilière, banque, primeur, boucherie, boulangeries, restaurants, bar, auto-école, opticien, pharmacie,...

Au total, le centre-bourg concentre environ entre 25 et 30 établissements de commerces et services de proximité.

Localisation des principaux secteurs commerciaux (non exhaustif)



Avenue du Pont (RD46) :



Rue centrale :



En terme de commerces de proximité alimentaire, la commune accueille 3 boulangeries, 1 primeur et 1 boucherie. Il s'agit de commerces de proximité, dont la clientèle cible n'est pas la même que celle d'un supermarché (qui attire une clientèle de quartier, mais également davantage une clientèle de passage, venant spécifiquement pour faire ses courses).

Les zones d'activités présentes sur Aurec-sur-Loire et à l'échelle intercommunale

La Communauté de Communes compte 19 zones d'activités :

Nom	Localisation
ZA de Semène	Aurec-sur-Loire
ZA des Prairies	
ZA Le Flachère	
ZA Les Granges	
ZA La Prade	
ZA du Gault	Pont Salomon
ZA du Garay	
ZA du Viaduc	
ZA des Portes du Velay	
ZA de Montusclat	
ZA de la Séauve	La Séauve sur Semène
ZA du Robert	Saint-Didier-en-Velay
ZA de la Pépinière	
ZA de la Plaine des Mats	
ZA des terres de Villeneuve	Saint-Ferréol d'Autoure
ZA de Velay d'Auvergne	
ZA de la Sagne	
ZA de la Garnasse/la Font du loup	Saint Just Malmont
ZA des Champs de Berre	
ZA du Fau	

L'ensemble de ces zones d'activités présentes à l'échelle intercommunale dispose d'une vocation industrielle et/ou artisanale.

Elles sont aujourd'hui à saturation. Seule la zone d'activités de La Plaine des Mâts à Saint-Didier-en-Velay dispose encore d'une parcelle disponible.

En matière d'aménagement commercial, le territoire intercommunal ne dispose pas de zone à vocation commerciale, en dehors des centres bourgs :

- Saint-Just Malmont dispose d'un ensemble commercial en périphérie, non organisé, réalisé « au coup par coup »
- Saint-Didier en Velay dispose d'une surface commerciale en centre bourg

La couverture commerciale à l'échelle du SCOT :

Le diagnostic du SCOT identifie 3 pôles commerciaux principaux que sont :

- Monistrol
- Yssingaux
- Sainte-Sigolène

Ainsi, sur les 4 bourgs-centres identifiés par le SCOT, seul Aurec-sur-Loire n'est pas identifiée parmi les principaux pôles commerciaux du territoire.

En matière de couverture de supermarché, Aurec-sur-Loire est également le bourg-centre disposant du niveau de supermarché le plus faible.

Sur Monistrol-sur-Loire, les 4 supermarchés alimentaires recensés en 2020 sont situés à proximité mais non en continuité. Ils se situent à proximité des extensions urbaines du centre bourg, au sein d'un secteur à vocation économique.

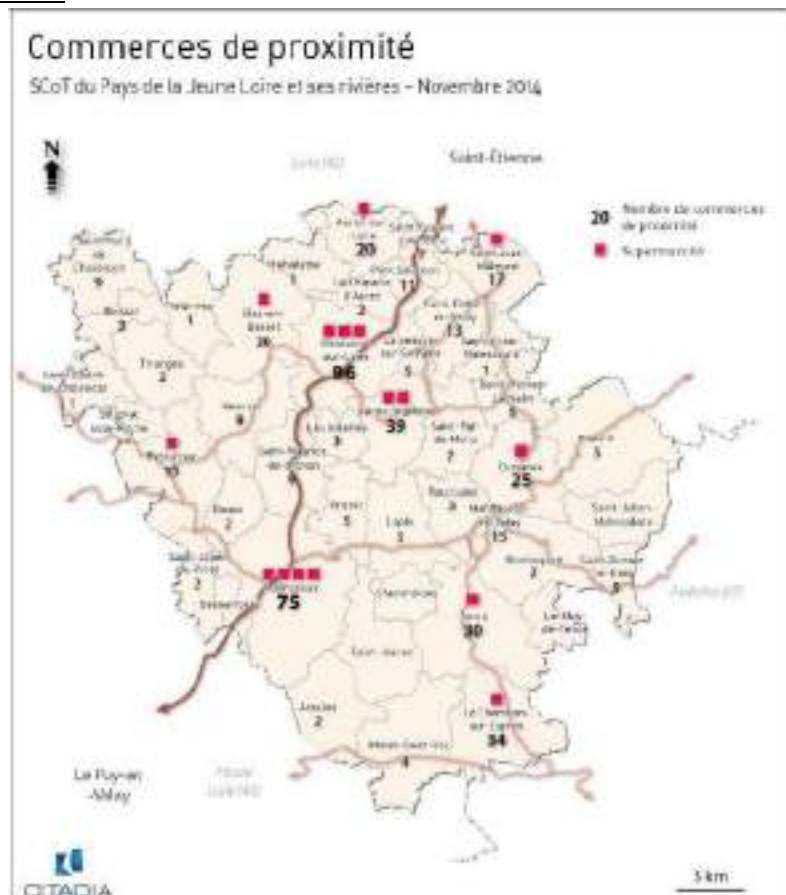
Sur Yssingaux, sont recensés 3 supermarchés alimentaires et 2 surfaces commerciales non alimentaire (jardinerie/matériaux). Deux des Trois supermarchés se trouvent en dehors de zones d'activités, : l'un en entrée de ville, le sein d'un secteur pavillonnaire, le long d'un axe de desserte majeur.

Enfin, sur Sainte-Sigolène, 3 supermarchés alimentaires sont recensés : 2 se trouvent ensemble au sein d'une zone d'activités commerciale, en entrée de ville et le troisième se trouve au sein d'un quartier pavillonnaire.

Effet du projet :

Le SCOT et le PADD du PLU d'Aurec-sur-Loire mettent l'accent sur la nécessité de développer l'économie présente. Cette dernière couvre à la fois le commerce de proximité, favorisant l'usage de produits locaux notamment ET le commerce d'importance. L'objectif est en effet de disposer d'une offre globale et complémentaire permettant de répondre à tous les besoins des habitants.

Aujourd'hui, Aurec-sur-Loire constate une bonne dynamique commerciale de son centre bourg, mais également une diminution du nombre d'emploi, malgré une hausse du nombre d'actifs occupés. Il est donc nécessaire de



réfléchir à la diversification de l'offre commerciale, pour permettre l'installation d'entreprises génératrices d'emploi d'une part, et répondant à un public plus diversifié, notamment pour les besoins des actifs occupés travaillant à l'extérieur de la commune d'autre part.

L'installation d'un supermarché permettra également de rééquilibrer l'offre sur le territoire intercommunal, le SCOT favorisant l'installation de ce type de projet au sein des bourgs centres et des bourgs relais.

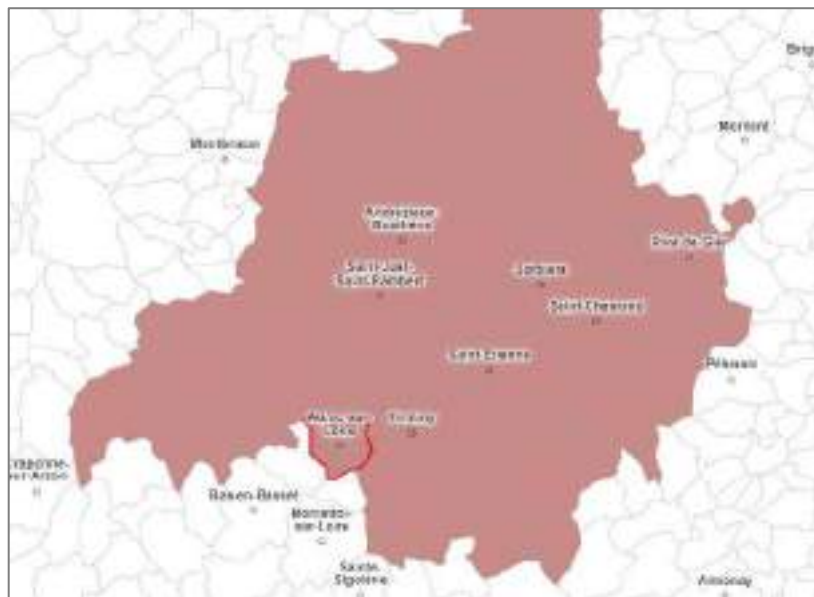
L'installation de ce projet à proximité immédiate de la surface commerciale existante sur la commune permet de répondre à l'objectif du SCOT, demandant une implantation au sein des zones d'activités existantes et au sein des centres bourgs.

DEPLACEMENTS

Actualisation des données

Aurec-sur-Loire appartient au périmètre de la zone d'emploi de Saint-Etienne (source Insee 2020).

Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. [...] Le découpage actualisé se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés.



Sur Aurec-sur-Loire, la part d'actifs qui change de commune pour se rendre sur son lieu de travail est de plus en plus importante, en augmentation depuis 2007.

En 2017, 77.8% des actifs habitant Aurec-sur-Loire travaillent à l'extérieur de la commune.



Les déplacements se font en voiture, pour plus de 87% des actifs.

La commune est desservie par 3 routes départementales, permettant de relier le bourg d'Aurec-sur-Loire :

- A la métropole stéphanoise, par la RD46 : la commune faisant partie du bassin d'emploi de Saint-Etienne, il s'agit d'un axe de déplacement stratégique de la commune

Le recensement du trafic routier réalisé par le Département de la Haute Loire en 2017 fait état d'un trafic moyen journalier annuel de :

- o 6 621 véhicules entre le centre d'Aurec-sur-Loire et la limite communale Aurec/Saint-Paul-en-Cornillon

- 2 364 véhicules entre le centre d'Aurec-sur-Loire et le centre de Bas-en-Basset

La portion entre le centre d'Aurec et Saint-Paul-en-Cornillon est le secteur le plus fréquenté des routes départementales présents sur le territoire communal.

- A la RN 88, par la RD 45, axe structurant à l'échelle régionale, voire nationale
- A Monistrol-sur-Loire, puis à la RN 88, par la RD47

Recensement de la circulation année 2017



Source : Direction des Services Techniques, Service Gestion de la Route.

Transport en commun :

La commune d'Aurec-sur-Loire est assez mal desservie en transport en commun :

- Le réseau ferré le plus proche se situe à 10 minutes en voiture, à Firminy
- Le réseau de bus de la STAS ne permet pas de rejoindre Aurec-sur-Loire. Néanmoins, l'itinéraire de la ligne n°34, qui relie la gare de Firminy à la mairie de Saint-Paul-en-Cornillon, permet de rejoindre la limite Nord de la commune, à hauteur d'un espace de stationnement pouvant servir de co-voiturage.

La commune dispose d'un service de transport scolaire, qui propose 7 circuits pour desservir les établissements scolaires de la commune et de Monistrol-sur-Loire.

Effet du projet :

Le porteur de projet a réalisé une étude de flux et d'accessibilité en Janvier 2021 (bureau d'études Egis). Cette étude prévoit une augmentation du trafic, induit par l'implantation du futur projet, à +140 véhicules /heure en heure de pointe du soir (HPS) en entrée et en sortie du parking.

L'étude conclue que le trafic supplémentaire généré aura un impact très faible sur le fonctionnement des intersections bordant le site.

En matière de desserte, un « tourne à gauche » aménagé, sécurisé, permettra la desserte du tènement depuis la route départementale.

4. L'INSTALLATION D'UNE NOUVELLE SURFACE COMMERCIALE SUR LA COMMUNE D'AUREC-SUR-LOIRE

La présente modification du PLU, ayant principalement pour objet la création d'une nouvelle zone urbaine, à vocation commerciale, ainsi qu'un règlement et une OAP sur le même périmètre, est nécessaire pour permettre l'accueil d'une nouvelle surface commerciale sur la commune, suite à une demande d'installation d'une enseigne commerciale. Il s'agit d'un supermarché alimentaire.

- Diversifier l'offre commerciale

Le projet d'installation d'une nouvelle surface commerciale vise à permettre l'installation d'un nouveau supermarché alimentaire, pour une surface de vente de l'ordre de 1 450 m². L'enseigne projetée également la création de 25 CDI sur le site.

La commune dispose d'un bon noyau de commerces en centre-bourg, correspondant à des commerces de proximité, alimentaires et non alimentaires. Elle accueille également un marché de producteurs attractif.

Une offre complémentaire permet de compléter cette offre locale et de la diversifier : elle répond ainsi à des besoins hebdomadaires ou mensuels.

L'installation d'un nouveau supermarché sur la commune permettra de diversifier l'offre tarifaire sur ce type de produits.

A l'échelle intercommunale, il est rappelé que cette installation est issue d'un repositionnement du supermarché présent sur Unieux, locataire des bâtiments et souhaitant s'agrandir (la surface de vente d'Unieux étant de 680 m²). Il ne s'agit donc pas de renforcer l'offre commerciale de cette enseigne sur la partie Sud-Ouest du bassin de vie de Saint-Etienne, mais bien d'un déplacement vers un local plus adapté à ses besoins.

- Une concertation des habitants

Etant donné qu'une parcelle appartient à la collectivité, la commune d'Aurec-sur-Loire a décidé d'organiser une consultation spécifique sur l'opportunité d'installer un nouveau supermarché.

Cette consultation s'est déroulée du 23 Novembre 2020 au 30 Novembre 2020, sous la forme d'une réponse à la question suivante « Etes-vous favorable au projet d'installation de Lidl ? route départementale 46 à Aurec sur Loire ».

Cette consultation a fait l'objet d'une bonne participation, puisque près de 50% des électeurs d'Aurec ont voté. Près de 60% des votants ont donné un avis favorable « pour » à l'installation du projet commercial.

La collectivité a souhaité suivre l'avis de la majorité exprimée, et est donc favorable à l'installation d'un nouveau supermarché sur la commune. Néanmoins, afin de prendre en compte les réserves exprimés par les habitants ayant voté « contre », cette dernière a fixé un certain nombre d'exigences.

Pour que ces dernières soient clairement imposées au porteur de projet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation et un règlement spécifique sont définis par la présente procédure.

5. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La modification n°1 du PLU engendre la modification des pièces suivantes :

- Zonage sur le secteur d'entrée de ville Nord, route de Firminy,
- Règlement écrit,
- L'orientation d'aménagement et de programmation.
- Liste des emplacements réservés,

MODIFICATION DU ZONAGE

1. Modification de zonage liée à l'emprise des activités commerciales existantes et futures

- La localisation

L'objectif est de créer un espace permettant l'extension et l'installation de surfaces commerciales de plus de 250m² de surface de plancher.

La zone UC est une zone urbaine très étendue, de grande superficie, dont « la vocation principale est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines. »

L'objectif n'est pas de permettre l'installation de surfaces commerciales plus importantes sur l'ensemble de la zone UC, mais de cibler les secteurs les plus pertinents.

Une zone spécifique UCa est donc créée spécifiquement pour autoriser les activités commerciales de plus de 250 m² de surface de plancher.

La localisation tient compte des choix suivants :

- Ne pas disperser l'offre commerciale, mais la concentrer dans le centre bourg (commerce de proximité) et à proximité du supermarché existant (commerces de superficie plus importante)
- Ne pas consommer d'espace agricole et naturel, mais privilégier un tènement situé au sein de l'enveloppe urbaine existante

- La délimitation de la zone

La délimitation de la zone a principalement pour objectif d'organiser le développement commercial en valorisant l'entrée de ville. Elle répond également à deux situations différentes :

- Prendre en compte la présence d'un supermarché existant qui, avec le règlement actuel de la zone, ne peut pas évoluer (puisque l'emprise existante est déjà supérieure à 250 m² de surface de plancher), ce qui peut nuire à une politique de requalification/revalorisation du site. Il s'agit également d'intégrer la station essence et l'espace restant à proximité du giratoire, espace participant également fortement à l'image d'entrée de ville
- Prendre en compte la présence d'un projet d'installation d'un nouveau supermarché, également en entrée de ville.



- **Présentation du site :**

o **(1) Périmètre pour une nouvelle installation commerciale**

Le tènement mobilisé pour l'installation de ce projet comprend plusieurs parcelles privées et une parcelle appartenant à la collectivité.

Les parcelles privées accueillent aujourd'hui des constructions à usage d'habitation, qui seront prochainement rachetées par le porteur de projet.



La commune va également prochainement vendre la parcelle lui appartenant (5).





Vue de l'entrée de ville depuis la RD46, à hauteur du tènement envisagé pour une nouvelle implantation commerciale.

Le site nécessaire à l'implantation commerciale représente environ 1.07 ha, dont 0.35 ha appartenant à la commune d'Aurec-sur-Loire.

L'ensemble du tènement se situe en périphérie d'un quartier résidentiel, et à proximité de la seule surface commerciale de plus de 400 m² d'emprise au sol existante sur Aurec-sur-Loire.

Il se situe en entrée de ville, entre la RD46 et la rue des Ollagnières. La limite Nord-Est accueille un accès privé, desservant les parcelles n°156 (intégrée au projet) et 149 (non intégrée au projet).

La RD46 constitue l'une des entrées de ville principale de la commune.

La rue des Ollagnières est une voie de desserte du quartier résidentiel.

L'ensemble du tènement se situe en dehors des panneaux d'agglomération, implantés entre l'emprise des 2 sites d'activités commerciales (l'existant et le futur projet).

Un déplacement des panneaux d'agglomération est prévu.

Le site sert aujourd'hui de déversoir des eaux pluviales du fossés opposé de la route départementale.



○ **(2) Périmètre pour permettre l'évolution de la surface commerciale existante et les abords du giratoire**

La modification de zonage concerne également l'activité commerciale existante, ainsi que ses constructions annexes (station essence). L'enseigne commerciale existante est en effet également classée en zone Uc, ce qui ne lui permet pas d'évoluer, la surface existante étant supérieure à la surface maximum autorisée dans la zone. Afin de s'inscrire dans une politique commerciale promouvant les sites commerciaux d'importance, complémentaires aux commerces de proximité du centre bourg, la modification de zonage permet l'évolution et la requalification de la surface existante.

En effet, la surface commerciale existante est présente depuis de nombreuses années sur la commune d'Aurec-sur-Loire, et a changé d'enseigne depuis une dizaine d'années.

Elle accueille :

- Un bâtiment existant, situé entre la RD 46 et un lotissement résidentiel,
- Une emprise de plus de 3200 m² dédiée au stationnement, dans le prolongement du bâtiment

- Une station essence, située de l'autre côté de la RD46.

La station essence et la surface commerciale ne disposent pas d'accès direct par la RD46 (accès par le rond-point d'entrée de ville).



Vue depuis le giratoire, rue des Ollagnières



Vue sur le bâtiment commercial existant, le long de la RD46, en direction du centre bourg



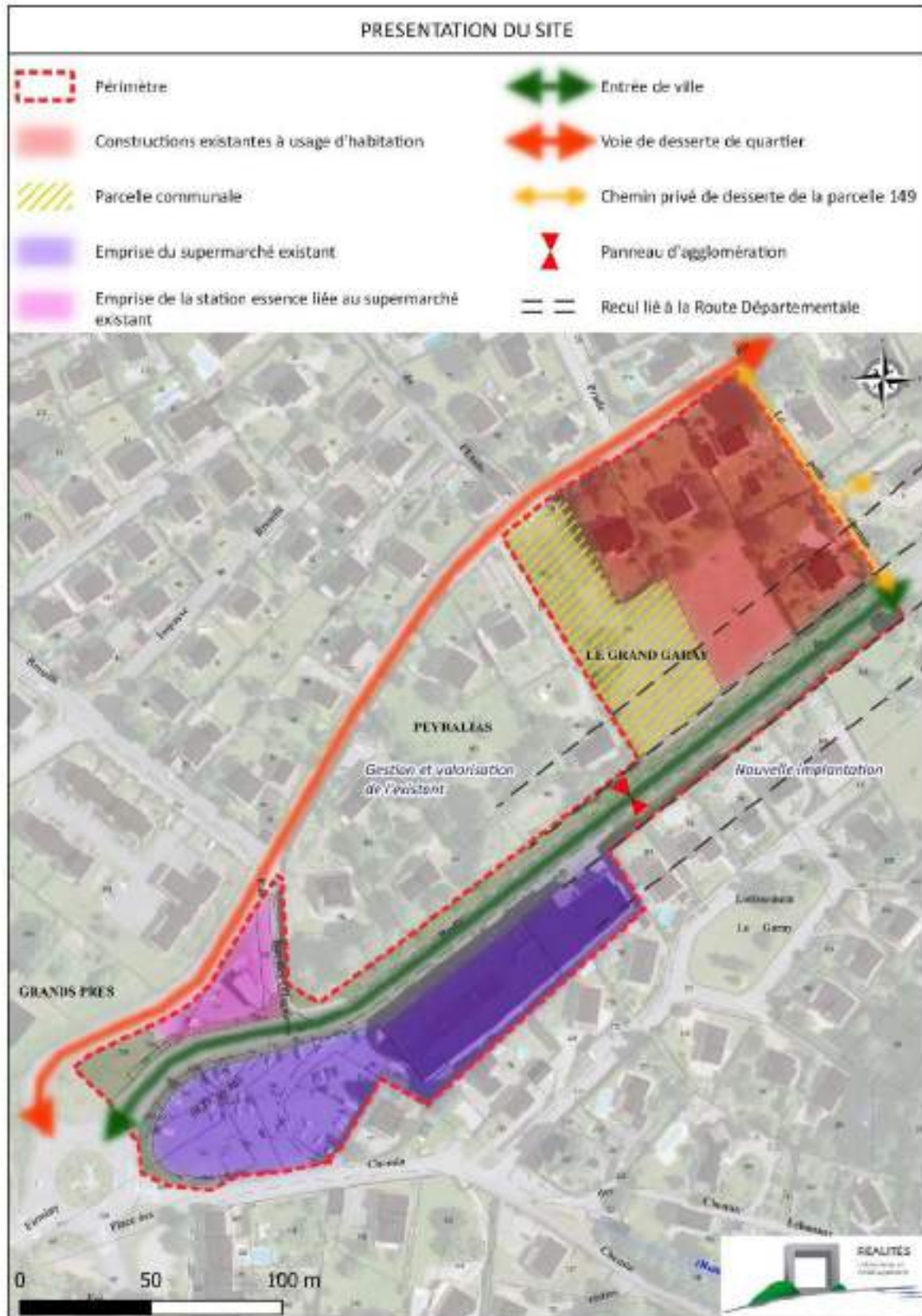
Vue sur la station essence, depuis la RD46, en direction du centre bourg

Entre la station essence et le giratoire, un tènement reste disponible. S'il appartient aujourd'hui à la surface commerciale existante, il représente un potentiel de densification à intégrer à la réflexion.

Même s'il n'y a pas aujourd'hui de projet connu, son intégration à la présence procédure, au sein de la zone UCa et avec une OAP, permet d'encadrer le futur projet, compte tenu des enjeux présents, liés principalement à la proximité du giratoire et aux accès depuis la RD.



Vue sur le délaissé restant, entre la station essence et le giratoire, depuis la rue des Ollagnières



- Evolution du plan de zonage



2. Modification des superficies des zones

	PLU suite à la procédure de révision allégée n°1	PLU suite à la procédure de modification n°1 du PLU	Evolution
UA	19,34	19,34	
UB	50,65	50,32	-0,33
UC	88,10	85,81	-2,29
UCa	/	2,62	+2,62
UD	165,83	165,83	
UI	31,40	31,40	
<i>Ui</i>	29,50	29,50	
<i>Uia</i>	0,55	0,55	
<i>Uie</i>	1,35	1,35	
AU	17,10	17,10	
A	611,82	611,82	
N	1 314,76	1 314,76	
TOTAL	2 298,99 ha	2 298,99 ha	

La modification n°1 du PLU d'Aurec-sur-Loire implique une modification de superficie au sein des zones urbaines du PLU uniquement. La superficie des zones agricoles et naturelles n'évolue pas.

Elle engendre une diminution de l'ordre de -0,33 ha de la zone UB et de -2,29 ha de la zone UC, au profit de la création d'une nouvelle sous zone à vocation commerciale, UCa.

REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE

Une partie de la future zone UCa est impactée par la présence d'un emplacement réservé : Emplacement réservé n°18.

Cet emplacement réservé avait pour but de permettre l'élargissement de la rue des Ollagnières, et de permettre l'installation de places de stationnement pour les riverains.

Il s'agit d'un emplacement réservé déjà existant au PLU de 2008, avant révision générale.

Extrait zonage PLU approuvé



L'objectif étant de conserver un caractère résidentiel de la rue, l'élargissement ne paraît pas nécessaire sur toute la longueur de l'emplacement réservé tel que délimité sur le plan de zonage.



Rue des Ollagnières à hauteur de la parcelle n°157

L'emplacement réservé à hauteur de la parcelle n°160 permettait de conserver une bande de terrain pour le maintien de places de stationnement, utilisées par les riverains.

La parcelle n°160 appartenant aujourd'hui à la commune, l'emplacement réservé n'a plus d'utilité. En revanche, l'objectif de conserver des places de stationnement pour le quartier est maintenu : il s'agira donc de prévoir, dans l'OAP, le maintien de cet objectif.



Places de stationnement au niveau de la parcelle n°160, côté rue des Ollagnières.

⇒ **L'emplacement réservé est donc supprimé sur toute l'emprise de la nouvelle zone UCa.**

CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE : L'OBJET DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°18

Le tableau des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage indique l'objet suivant de l'emplacement réservé n°18 : « Calibrage de voire de 10 m d'emprise hameau de Mans ».

Cet objet ne correspond pas à l'emplacement réservé n°18, mais à l'emplacement réservé n°12 : il s'agit d'une erreur matérielle sur la référence du lieu mentionné et son orthographe.

La présente procédure intègre la rectification de cette erreur matérielle et la reprise de la liste des emplacements réservés.

Tableau des emplacements réservés du PLU approuvé**Tableau des emplacements réservés**

N°	Description des opérations	Collectivité bénéficiaire
1	Aménagement d'une poche stationnement	Commune
2	Création d'une aire de retournement	Commune
3	Création d'une voie d'accès aux hameaux de Nurols, Nurllet, les Combes Largeur 20 m et aménagement du carrefour avec la RD	Commune
4	Création de voies de desserte zone AUJ	Commune
5	Création de voirie au sein d'une OAP	Commune
6	Refecton de la passerelle	Commune
7	Chemin d'accès au secteur de loisir	Commune
8	Création ou élargissement de voies de desserte, Le Bret, le Sagnat	Commune
9	Calibrage de voies de 10m d'emprise Chemin du Buisson	Commune
10	Aménagement d'un espace de sport, loisir et détente	Commune
11	Calibrage de voies de 8m d'emprise hameaux du mors	Commune
12	Calibrage de voie de 10m d'emprise Hameau de Mans	Commune
13	Calibrage de voie de 8m d'emprise RouteNurol	Commune
14	Calibrage de voie de 6m d'emprise Rue Nurol	Commune
15	Calibrage de voie de 8m d'emprise Route des Combes	Commune
16	Calibrage de voies de 8m d'emprise Route de Nurllet	Commune
17	Calibrage de voies de 8m d'emprise Chemin de Baude	Commune
18	Calibrage de voies de 10m d'emprise Hameau de Mans	Commune
19	Calibrage de voies de 10m d'emprise Rue du Verger Patural	Commune
20	Calibrage de voie de 6m d'emprise Rue du Clos	Commune
21	Création de voirie au sein d'une OAP	Commune
22	Création de voirie au sein d'une OAP	Commune
23	Création de voirie au sein d'une OAP	Commune
24	Calibrage de voies de 16m d'emprise Rue des Genêts	Commune
25	Protection de la Tour d'Oriol	Commune
26	Création d'une aire d'atterrissage pour hélicoptère	Commune
27	Calibrage de voie 6m d'emprise Rue du Patural	Commune
28	Extension de la station de traitement des eaux de la Faye	Commune
29	Calibrage de voies de 10m d'emprise Hameau du Brêt	Commune
30	Création de voies de desserte Le Tour	Commune
31	Création d'un piquage de voie (10 m d'emprise) Les Perrots	Commune
32	Calibrage de voies de 8m d'emprise Rue de la Plage	Commune
33	Calibrage de voies de 16m d'emprise Boulevard St Roch	Commune
34	Calibrage de voies de 10m hameau d'Outlas	Commune
35	Calibrage de voies de 10m d'emprise rue de l'Industrie	Commune
36	Création d'un piquage de voie (10 m d'emprise) Les Perrots	Commune
37	Création d'un chemin piéton de 3m d'emprise	Commune
38	Extension des jardins familiaux	Commune
39	Création de voirie à proximité de la zone Aud de St Roch emprise 12 et 7 m	Commune
40	Calibrage de voie de 8m d'emprise rue de Chazourmes	Commune
41	Calibrage des voies 5m d'emprise Chemin de Mandrin	Commune
42	Calibrage de voies de 8m d'emprise Chemin du Fleuve	Commune

Tableau des emplacements réservé corrigé dans la procédure de modification n°1 du PLU

N°	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE
01	Amenagement d'une poche stationnement	Commune
02	Creation d'une aire de retournement	Commune
03	Creation d'une voie d'accès aux hameaux de Nurois, Nurllet, les Combes Largeur 20 m et aménagement du carrefour avec la RD	Commune
04	Creation de voies de desserte zone AU	Commune
05	Creation de voirie au sein d'une OAP	Commune
06	Refection de la passerelle	Commune
07	Chemin d'accès au secteur de loisir	Commune
08	Creation ou élargissement de voies de desserte, Le Bret, le Sagnat	Commune
09	Calibrage de voies de 10m d'emprise Chemin du Buisson	Commune
10	Amenagement d'un espace de sport, loisir et détente	Commune
11	Calibrage de voies de 8m d'emprise hameaux du mons	Commune
12	Calibrage de voie de 10m d'emprise Hameau de Mans	Commune
13	Calibrage de voie de 8m d'emprise RouteNuroi	Commune
14	Calibrage de voie de 6m d'emprise Rue Nuroi	Commune
15	Calibrage de voie de 8m d'emprise Route des Combes	Commune
16	Calibrage de voies de 8m d'emprise Route de Nurllet	Commune
17	Calibrage de voies de 8m d'emprise Chemin de Bayle	Commune
18	Calibrage de voies de 10m d'emprise Rue des Ollagnières	Commune
19	Calibrage de voies de 10m d'emprise Rue du Verger Patural	Commune
20	Calibrage de voie de 6m d'emprise Rue du Clos	Commune
21	Creation de voirie au sein d'une OAP	Commune
22	Creation de voirie au sein d'une OAP	Commune
23	Creation de voirie au sein d'une OAP	Commune
24	Calibrage de voies de 16m d'emprise Rue des Genets	Commune
25	Protection de la Tour d'Oriol	Commune
26	Creation d'une aire d'atterrissage pour helicoptere	Commune
27	Calibrage de voie 6m d'emprise Rue du Patural	Commune
28	Extension de la station de traitement des eaux de la Faye	Commune
29	Calibrage de voies de 10m d'emprise Hameau du Bret	Commune
30	Creation de voies de desserte Le Tour	Commune
31	Creation d'un piquage de voie (10 m d'emprise) Les Perrots	Commune
32	Calibrage de voies de 8m d'emprise Rue de la Plage	Commune
33	Calibrage de voies de 16m d'emprise Boulevard St Roch	Commune
34	Calibrage de voies de 10m hameau d'Ouillas	Commune
35	Calibrage de voies de 10m d'emprise rue de l'Industrie	Commune
36	Creation d'un piquage de voie (10 m d'emprise) Les Perrots	Commune
37	Creation d'un chemin piéton de 3m d'emprise	Commune
38	Extension des jardins familiaux	Commune
39	Creation de voirie a proximite de la zone Aud de St Roch emprise 12 et 7 m	Commune
40	Calibrage de voie de 8m d'emprise rue de Chazournes	Commune
41	Calibrage des voies 5m d'emprise Chemin de Mandrin	Commune
42	Calibrage de voies de 8m d'emprise Chemin du Fleuve	Commune

CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Les enjeux présents sur la zone UCa

La zone UCa créée se situe le long d'une route départementale, constitue l'une des entrées de ville principales d'Aurec-sur-Loire.

Pour cela, en cohérence avec les orientations du SCOT, la création de cette zone UCa s'accompagne d'une réflexion sur la mise en valeur de cette entrée de ville, et la cohérence entre les différentes activités existantes et à venir.

La définition d'une OAP permettra donc la mise en valeur de l'entrée de ville, en veillant à une transition douce entre l'espace naturel des coteaux, à proximité, et le centre-ville d'une part et à une cohérence d'ensemble permettant d'améliorer sa lisibilité au sein de l'espace public d'autre part.



L'enjeu est de concilier les différents usages existants à proximité ou dans la zone UCa :

- **Proximité de quartiers résidentiels, notamment sur la partie Nord, mais également en limite de la zone**

L'aménagement et le changement de vocation de la zone ne doivent pas se faire au détriment de la qualité de vie des habitations limitrophes de la zone. L'insertion de l'opération doit donc veiller à limiter l'impact paysager, visuel, environnemental, ...

Il est également nécessaire de préserver quelques places de stationnement à destination des habitants du quartier, le long de la rue des Ollagnières.

- **La route départementale, classée en nuisance sonore**

Le changement de vocation de la zone n'a pas d'impact sur les nuisances sonores : ces dernières seront d'ailleurs moins perçues par une activité commerciale que par du logement. En revanche, une attention particulière doit être intégrée pour créer un accès sécurisé, compatible avec la fréquentation de la route départementale, à la zone, à hauteur du projet d'installation commerciale. A proximité du giratoire, la création d'un nouvel accès n'est pas envisageable et doit donc être proscrit. Le Département a été consulté sur la réalisation de cet aménagement sécurisé, de type tourne-à-gauche. Sa réponse est jointe en annexe du présent rapport de présentation.

Le déplacement du panneau d'agglomération, afin d'intégrer l'ensemble du périmètre au sein de l'agglomération, contribuera à améliorer la sécurité de la zone.

- **Axe structurant : vitrine économique et entrée de ville**

La RD est également un axe traversant, vitrine pour les activités commerciales mais également entrée de ville à l'échelle d'Aurec-sur-Loire. Une haute exigence doit donc être attendue sur le traitement architectural et paysager des nouvelles opérations, afin de concilier ces deux enjeux.

- **Améliorer l'existant et permettre la densification**

La surface commerciale existante est implantée depuis de nombreuses années, la gestion de son espace de stationnement, de grande surface et particulièrement visible, au niveau du giratoire d'entrée de ville, est à améliorer. L'évolution du bâtiment, bien que très contrainte et complexe étant donné son implantation, doit être néanmoins étudiée.

La densification par traitement des espaces résiduels, notamment entre la station essence et le giratoire, est recherchée, mais ne doit pas compromettre la sécurité et la visibilité nécessaires à l'utilisation du giratoire.

- **Conserver les caractéristiques paysagères et environnementales du nouveau site d'implantation**

La partie Nord de la zone UCa accueille aujourd'hui un séquoïa, qui constitue un point de repère visuel à l'échelle du quartier. Il est intéressant de conserver cet arbre.

La parcelle n°157 accueille les eaux pluviales du fossé de la route départementale opposé à l'opération. Le projet devra donc intégrer la gestion et le traitement de ces eaux pluviales.

- **Des exigences environnementales et énergétiques définies par le SCOT Jeune Loire**

Dans le cadre de nouvelles implantations de bâtiments de taille conséquente, des attentes particulières sont déterminées par le SCOT, sous forme d'orientations ou de recommandations, en matière de gestion des eaux pluviales, de production d'énergie renouvelables, ... La commune souhaite s'inscrire pleinement dans cet objectif, qui participera à la qualité de l'entrée de ville.



- L'orientation d'aménagement et de programmation

Les orientations définies visent à traduire concrètement les enjeux évoqués précédemment, et à définir les orientations nécessaires pour les intégrer aux futures opérations.

L'OAP s'articule en 3 parties distinctes afin de définir des orientations adaptées au contexte de la zone. En effet, la zone UCa peut être définie comme le regroupement de 4 secteurs à enjeux distincts :

- Le périmètre de la nouvelle implantation commerciale, au Nord
- La gestion de l'existant : supermarché existant et annexe
- Le traitement de l'espace résidentiel entre le giratoire et l'annexe (station essence)
- Le traitement de l'entrée de ville, aux abords de la route départementale, assurant la cohérence de l'ensemble

o La partie Nord : nouvelle implantation commerciale

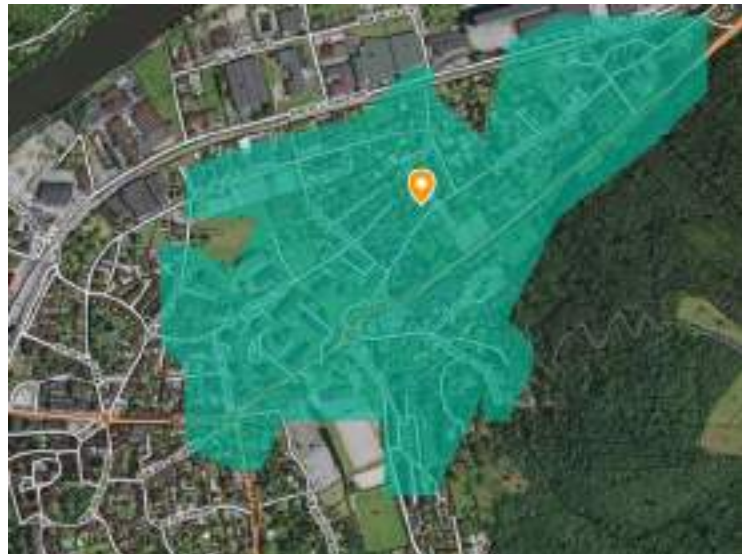
▪ Préserver le caractère résidentiel de la rue des Ollagnières

Il est nécessaire de prévoir la réalisation d'un seul accès par la route départementale, sécurisé par un aménagement adapté tel qu'un tourne à gauche.

En effet, le site est également desservi par un chemin rural privé, au Nord-Est de la zone : il s'agit d'un accès privé à une maison d'habitation, il n'est donc pas du tout adapté à la desserte d'une opération commerciale.

La rue des Ollagnières est une voie de desserte d'un quartier résidentiel. Il ne s'agit donc pas d'augmenter le trafic routier sur cette voie, générateur de nuisances, mais bien de conserver un usage résidentiel. Aucun accès véhicule n'est donc à envisager depuis cette rue.

En revanche, toute la partie Nord et Ouest de la rue des Ollagnières correspond à un quartier résidentiel, situé à 10 minutes à pieds ou plus du centre-ville d'Aurec-sur-Loire et de ses commerces de proximité. L'installation d'une nouvelle surface commerciale permettra de répondre en partie aux besoins hebdomadaires des habitants de ce quartier. C'est pourquoi, un accès piéton sera aménagé depuis la rue des Ollagnières pour accéder à l'opération.



Isochrome géoportail : 10 minutes à pieds depuis le carrefour entre la rue des Ollagnières et le chemin de l'Etoile.

L'OAP prévoit également la préservation de places de stationnement, d'au moins 6 unités, le long de la rue des Ollagnières.

Elle prévoit également le maintien à son emplacement actuel ou à proximité immédiate, des conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectif.

De plus, l'objectif est de favoriser l'implantation d'un nouveau commerce au sein de ce quartier principalement résidentiel. Pour favoriser cette intégration, une attention particulière doit être apportée aux abords de l'opération, côté rue des Ollagnières. Ces espaces de stationnement devront être réalisés prioritairement à hauteur de l'emplacement existant, soit plutôt à l'Ouest du tènement, le long de la rue des Ollagnières.

Le caractère résidentiel de la rue se traduit notamment par le traitement des clôtures. Pour une meilleure intégration de l'opération côté rue des Ollagnières, le traitement des clôtures rue des Ollagnières devra être similaire à celui des habitations.

Le traitement des clôtures existantes à l'alignement, le long de la rue des Ollagnières :



L'objectif de l'OAP est donc de maintenir un traitement similaire, afin de conserver le caractère résidentiel de la rue.

En plus de ce traitement, l'aménagement prévu derrière la clôture à l'alignement devra faire l'objet d'un aménagement paysager d'au moins 4 m de large. L'objectif est de ne pas dénaturer les abords immédiats de la rue des Ollagnières. Il s'agit d'inciter à un traitement paysager similaire à celui d'un jardin, sur cette bande 4 m, en privilégiant notamment pour cela la plantation d'essences locales et variées.

Enfin, l'OAP prévoit également de préserver le séquoia existant à l'angle entre la rue des Ollagnières et le chemin privé. Il s'agit en effet d'un arbre de grande hauteur, véritable point visuel à l'échelle du quartier.

- **Favoriser l'insertion paysagère du futur projet**

L'intégration paysagère depuis la RD est un enjeu important, puisqu'il répond à l'objectif premier d'amélioration de l'entrée de ville. Pour cela, de nombreuses orientations sont définies dans l'OAP, et sont notamment inspirées des recommandations proposées par le SCOT pour les activités économiques :

Le traitement des abords de l'opération, entre la route départementale et l'opération tout d'abord, fait l'objet d'une attention particulière, puisque l'OAP prévoit la réalisation d'un espace paysager qualitatif, planté d'essences locales et variées, et comportant au moins 2 strates différentes, dont une correspondant à des arbres de haute tige. Il s'agit notamment de s'inspirer des alignements d'arbres présents en amont de l'entrée de ville,

le long de la RD, disposant d'un caractère naturel. Toutefois l'objectif n'est pour autant pas de rechercher à « masquer » l'activité. C'est pourquoi au moins 2 strates sont recherchées, de façon à créer une ambiance rurale et hétérogène, plus qualitative qu'un aménagement paysager de type « écran vert », dont l'objectif est plus de masquer l'opération et non de l'accompagner dans un objectif de transition progressive.

Le stationnement doit également être traité de façon à créer des sous-ensembles différents, afin d'éviter la création de grands espaces imperméables d'enrobés. Plusieurs possibilités sont donc encouragées dans le cadre de l'OAP : des plantations, des ombrières photovoltaïques pour une partie du stationnement, le recours à des matériaux perméables,...

Le traitement des façades doit également faire l'objet d'une attention particulière. Toute en tenant compte des impératifs liés à la nature de l'activité, le porteur de projet devra présenter un ensemble de haute qualité architecturale, privilégiant le recours aux matériaux renouvelables.

Enfin, l'OAP encourage également à proposer un projet contribuant à s'inscrire dans une démarche économe de l'énergie, luttant notamment contre la pollution lumineuse, cela afin de s'inscrire en transition douce entre l'espace naturel et l'espace urbain d'une part, et pour limiter les impacts sur les habitations riveraines d'autre part.

Afin de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT notamment, des objectifs sont définis en matière d'énergies renouvelables. Le traitement de la toiture notamment fait l'objet d'attentions particulières, afin de la valoriser au maximum (en permettant le photovoltaïque et la toiture terrasse végétalisée).

Le stationnement doit également prévoir l'accueil de véhicules électriques, vélos et 2 roues.

Enfin, l'intégration paysagère du futur projet vise également à maintenir une distance vis-à-vis des constructions alentours. Pour cela, l'OAP prévoit une bande d'au moins 4 m de large pour la réalisation d'un aménagement paysager et comprenant au moins 3 essences différentes. Ces orientations sont définies pour garantir la réalisation d'un espace suffisant pour un aménagement paysager qualitatif, qui ne sera pas seulement une bande enherbée, mais bien un espace planté, participant à une ambiance urbaine qualitative. L'objectif est que ces espaces soient similaires à des espaces de jardins, dans un esprit de transition entre le quartier résidentiel et l'opération commerciale.

○ **La partie Sud : gestion de l'existant et de l'espace résiduel/délaissé**

L'objectif est de permettre l'évolution de la surface commerciale existante, à condition que cela permette également la valorisation de l'entrée de ville. En effet, les abords du giratoire marquent plus clairement l'entrée dans le tissu urbain. Le stationnement de la surface commerciale existante participe donc très fortement à l'image d'entrée/sortie de ville.

Toutefois, dans la mesure où l'activité est existante, l'OAP définit des orientations moins importantes : Les ambitions en matière de valorisation du stationnement sont similaires à celles fixées pour l'installation de la surface commerciale au Nord, en incitant à l'agrément d'alignements d'arbres ou autres dispositifs d'animation, toujours en favorisant la plantation d'essences locales et variées. Des objectifs similaires sont également encouragés en matière d'accueil pour les véhicules électriques, les deux roues et vélos.

En cas de projet d'extension, de développement ou de restructuration, l'objectif est d'encourager le recours aux dispositifs d'énergie renouvelables.

L'objectif prioritaire de l'OAP est le traitement des abords de la surface existante, avec la route départementale. Des aménagements paysagers ont déjà été réalisés en partie. L'objectif est de favoriser leur « étoffement ».

En cas de nouvelle implantation sur toute la partie Sud, les nouveaux accès éventuels devront être réalisés sur des axes secondaires, afin de préserver la sécurité et la visibilité de la route départementale à proximité du giratoire. Les constructions éventuelles devront tenir compte de ce même impératif.

o **La partie mise en valeur de l'entrée de ville**

De manière générale, sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, l'objectif est de valoriser les abords de la RD. En plus des aménagements envisagés, il s'agira donc de déplacer le panneau d'entrée d'agglomération afin que l'ensemble du périmètre soit intégré dans l'agglomération ; et créer une liaison modes actifs, accompagnée d'un aménagement paysager. Cet aménagement sera planté avec les mêmes essences que celles plantées par les activités existantes, dès lors qu'il s'agit d'essences locales, afin de favoriser une cohérence d'ensemble.

La liaison modes actifs permettra de conforter le maillage entre les différentes activités commerciales, et entre la zone commerciale et les quartiers alentours.





MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Dans la mesure où la zone créée se trouve majoritairement au sein d'une zone résidentielle, correspondant à la zone Uc, la nouvelle zone spécifique à vocation commerciale est une sous zone de la zone UC : Zone UCa.

Le règlement ne permet que l'activité commerciale, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol.

Les règles de retrait par rapport à l'alignement sont maintenues, il s'agit donc des mêmes règles pour la zone UC et la zone UCa : recul de 5 m, sauf dispositions contraires liées aux marges de recul de la RD. Ce recul correspond à l'implantation du bâti au sein de ce quartier.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives une règle spécifique pour la zone UCa est définie, permettant de distinguer les limites séparatives internes à la zone, dont l'implantation n'a que peu d'enjeu (même règle que la zone UCa), des limites séparatives extérieures à la zone UCa, qui correspondent aux limites entre la vocation commerciale et la vocation résidentielle. Pour maintenir un retrait suffisant, permettant une bande tampon entre les deux types de vocation, un retrait de minimum 5 m est demandé.

En matière de hauteur, l'objectif est de rester proche de celles existantes, et donc de rester proches des hauteurs maximum autorisées dans la zone UC. Seul 1 m supplémentaire est accordé, par rapport à la zone UC.

Le règlement, concernant l'aspect extérieur des constructions, est repris, de manière à mettre en cohérence le règlement avec les objectifs de l'OAP. Il en est de même pour les clôtures et le paragraphe relatif aux énergies renouvelables.

Extrait règlement : en rouge les modifications apportées au règlement de la zone UC :

Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- En zone UC :

- a) les habitations,
- b) les constructions neuves à usage d'équipements d'intérêt collectifs et de service public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- c) l'aménagement* et l'extension* des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone et dans la limite des seuils fixés ci-dessus.
- d) la reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement
- e) Les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- f) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- g) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- h) les constructions à usage d'activités économiques tertiaires (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 250m² de surface de plancher.

- En zone UCa :

Les constructions à usage commercial dans la limite de 2 400 m² d'emprise au sol, hors dispositifs d'énergies renouvelables tels que les ombrières photovoltaïques.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Règle générale d'implantation

En zone UC :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait* des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres
- soit en limite séparative.

Les bâtiments annexes (abris à bois, garage...) d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,5m peuvent être implantés en limite ou en retrait minimum de 1 m.

En zone UCa :

Les constructions doivent s'implanter :

Par rapport aux limites séparatives situées à l'intérieur de la zone UCa :

- soit en retrait* des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres
- soit en limite séparative.

Par rapport aux limites séparatives externe à la zone UCa (en limite avec la zone UC :

En retrait d'au moins 5 m.

Dans tous les cas, les bâtiments annexes (abris à bois, garage...) d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,5m peuvent être implantés en limite ou en retrait minimum de 1 m.

4) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

En zone UC :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres en terrain plat avec une pente inférieure à 10%.
- 8 mètres pour les terrains avec une pente comprise entre 10 et 20%.
- 9 mètres pour les terrains avec une pente supérieure ou égale à 20%.

En zone UCa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 m en terrain plat avec une pente inférieure à 10%
- 9 mètres pour les terrains avec une pente comprise entre 10 et 20%.

Dans tous les cas : Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

Toitures

En zone UC :

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

En zone UCa :

- Les toitures terrasses végétalisées sont obligatoire en cas de construction d'une emprise au sol supérieure à 300 m². Les toitures terrasses non végétalisées sont admises lorsqu'elles permettent la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).
- Pour les autres constructions :
 - o Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
 - o La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).
 - o Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

Clôtures

En zones UC

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- Les clôtures sur rue, pourront être constituées :
 - ▶ Soit d'un mur plein limité à 1m20 (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
 - ▶ Soit un mur bahut de 0,60 m (hauteur comptée sur l'espace public) surmonté d'un appareillage compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- 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.

En zones UCa :

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- Les clôtures sur rue, à l'exception de celles aux abords de la RD46, pourront être constituées :
 - ▶ Soit d'un mur plein limité à 1m20 (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
 - ▶ Soit un mur bahut de 0,60 m (hauteur comptée sur l'espace public) surmonté d'un appareillage compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- Les clôtures sur rue aux abords de la RD46 seront réalisées en grillage, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et variées, d'au moins 2 strates différentes.
- Les clôtures sur limite séparatives seront composées :
 - ▶ Soit d'un mur plein limité à 1,20 m
 - ▶ Soit d'un grillage
 Dans tous les cas, la clôture sera doublée d'une bande végétale d'au moins 4m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- 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.

Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- ▶ En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
- ▶ En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
- ▶ Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

En zone UCa uniquement :

Les équipements liés aux énergies renouvelables feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier.

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.

2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

En zone UC uniquement :

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

En zone UC et UCa :

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Espace vert de pleine terre

En zone UC :

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué d'espaces de pleine terre.

En zone UCa :

35% minimum de l'unité foncière doit être constitué d'espaces de pleine terre.

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En zone UC uniquement :

L'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

6. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

PRESENTATION DU SECTEUR CONCERNE PAR LA MODIFICATION DU PLU

- Localisation

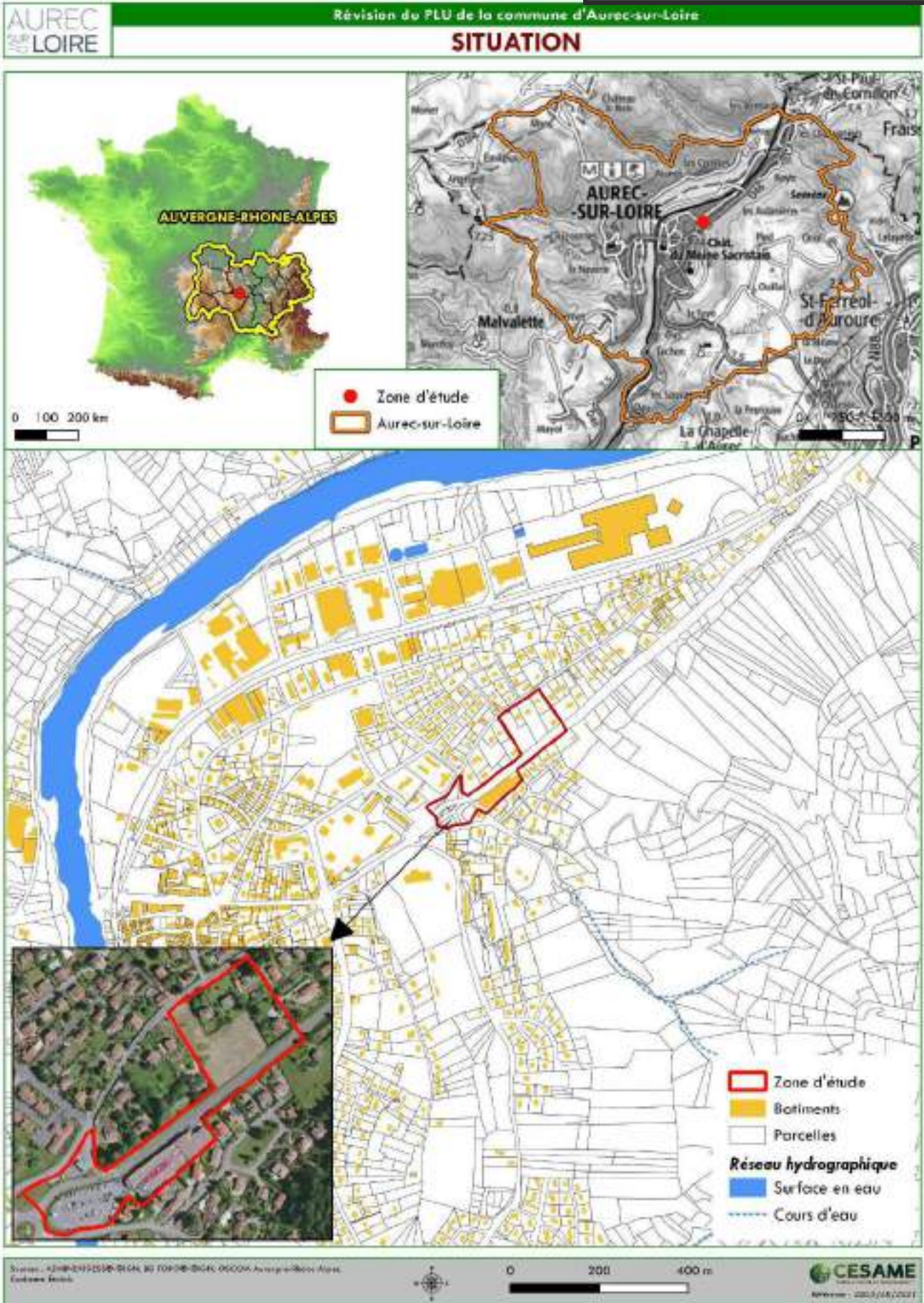
Cf. Carte page suivante

Le secteur concerné par la modification du PLU (appelé aussi zone d'étude) se situe au niveau de lieu-dit « Le Grand Garay», au Nord de la commune. Il est longé au Sud par la RD46 ou Route de Firminy et au Nord par la route des Ollagnières.

Il représente environ **2,6 ha** et correspond aux parcelles citées dans le tableau suivant.

Numéro de la parcelle	Adresse	Surface totale de la parcelle	Commentaires
000 AI 155	Rue des Ollagnières	1 548 m ²	Parcelles actuellement occupées par des résidences
000 AI 156		1 450 m ²	
000 AI 157		3 247 m ²	Parcelle occupée par une prairie au Sud et une résidence au Nord
000 AI 158		1 006 m ²	Parcelle actuellement occupée par une résidence
000 AI 160		3 477 m ²	Parcelle occupée par une prairie
000 AI 170	Route de Firminy	894 m ²	Parcelle actuellement occupée par le parking du supermarché
000 AI 172	Route de Firminy	3 695 m ²	Parcelle actuellement occupée par un supermarché Casino
000 AL 357	-	504 m ²	Parcelles actuellement occupées par le parking du supermarché
000 AL 367	-	833 m ²	
000 AL 360	-	29 m ²	
000 AL 362	-	146 m ²	
000 AL 364	-	93 m ²	
000 AL 366	-	36 m ²	
000 AL 358	-	368 m ²	Seule l'extrémité Est de la parcelle est concernée Accotements enherbés
000 AL 359	-	58 m ²	Accotements enherbés
000 AL 361	-	55 m ²	
000 AL 363	-	57 m ²	
000 AL 365	-	8 m ²	
000 AL 368	-	252 m ²	
000 AL 316	-	741 m ²	Parcelles actuellement occupées par une station-service
000 AL 320	-	580 m ²	Accotements enherbés
Domaine public		-	Route départementale D46
Surface total du secteur concerné par la modification du PLU		2,6 ha	

Parcelles concernées par la modification du PLU (source : Cadastre.gov)



- **Présentation rapide**

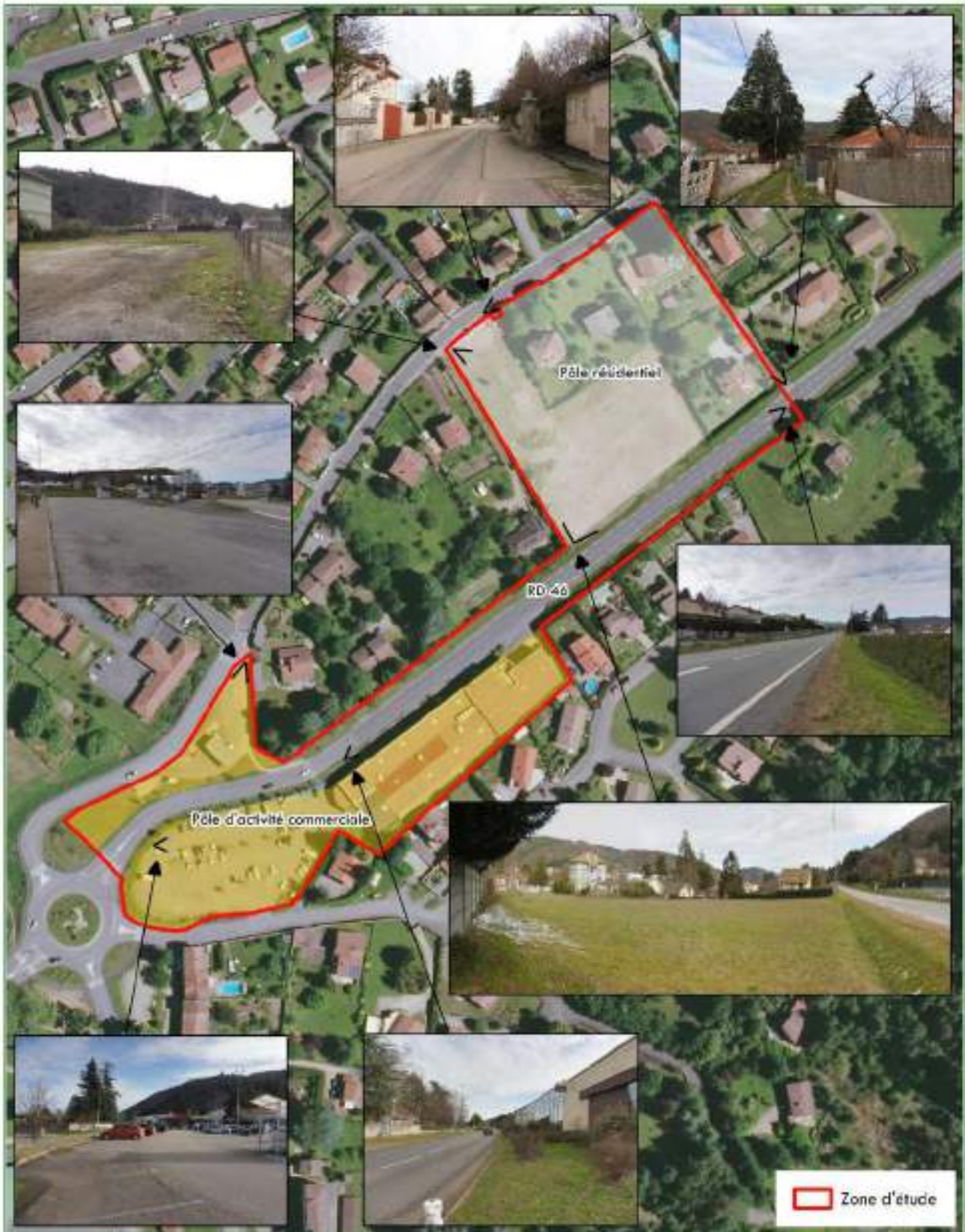
Globalement, le secteur concerné par la modification du PLU est constitué de 3 ensembles (cf. carte suivante) :

- une partie dédiée à l'accueil d'une nouvelle installation commerciale : actuellement, il s'agit d'un « **pôle résidentiel** » constitué de 4 habitations et d'une **dent creuse** en prairie,
- une partie dédiée à la requalification de l'activité existante : il s'agit du supermarché Casino, de son parking et ses accotements, et de sa station essence, nous l'appellerons « **pôle d'activité commerciale** »,
- entre le deux : la route départementale **RD46**.



Révision du PLU de la commune d'Aurec-sur-Loire

LOCALISATION DES PHOTOS



Systeme : CESAME
Fond : Orthoairtel



0 25 50 m

CESAME
L'ÉCOLE DE L'AMÉNAGEMENT
N°1000 - 2007/08/2020

MILIEU PHYSIQUE

- Topographie

La zone d'étude est située en rive droite de la Loire. La topographie globale est relativement plane.

Le « pôle résidentiel » présente une légère pente en direction de la Loire.

Des petits talus, fossés sont présents du fait de l'aménagement de la zone (fossé en bordure de la départementale, talus sur les accotements, ...).

- Géologie

Selon la carte géologique au 1/50 000^e (feuille n°744 de Firminy), le substrat au niveau de la zone d'étude est composé de formations superficielles constituées d'alluvions récentes des basses terrasses (Fy1). Ces alluvions apportées par le fleuve Loire sont issues de l'altération des reliefs granitiques anatectiques du Velay qui constituent les gorges de la Loire (granite hétérogène à biotite et nodules de cordiérite, Yc).

Ces formations alluvionnaires sont **peu sensibles aux phénomènes de retraits et gonflement des argiles**.

- Hydrogéologie, ressource en eau

La zone d'étude n'est **concernée par aucun périmètre de protection de captages destinés à l'alimentation en eau potable** selon la carte de servitudes du PLU.

La zone d'étude appartient à la masse d'eau souterraine FRGG048 Forez bassin versant de la Loire. Selon le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021, les objectifs d'atteinte du bon état quantitatif et qualitatif ont été fixé à 2015.

- Hydrographie

La commune d'Aurec-sur-Loire appartient au bassin versant de la Loire. Elle se situe en aval d'une zone de gorges où la Loire s'encaisse dans un paysage accidenté

La zone d'étude se trouve à environ 500 m en rive droite du fleuve.

Selon l'analyse de terrain, **aucun cours d'eau ne se situe au droit de la zone ou à proximité directe**. Seul un fossé longeant la Route de Firminy est présent. Ce dernier, peu profond, recueille les eaux de ruissellement en provenance de la route.



Fossé en bordure de la départementale RD46 (©CESAME)

D'après la cartographie des cours d'eau de la Haute-Loire, la zone d'étude est bordée à l'Ouest par un **écoulement classé cours d'eau** (cf. carte suivante) en provenance des coteaux de la « Côte Veyre ».

Après discussion avec la commune, analyse des cartes des réseaux d'assainissement et vérification sur le terrain, ce cours d'eau en provenance de Côte Veyre est busé à l'entrée du chemin de Cottevière et rejoint la Loire en amont de la Station d'épuration. Il ne traverse pas la zone d'étude (cf. carte réseau assainissement).

Rappel : En cas d'intervention sur un cours d'eau, le porteur de projet devra se rapprocher des services de l'État pour définir le cadre réglementaire qui devra être respecté.



Identification du cours d'eau en provenance de Côte de Veyre avant busage (©CESAME)



Exutoire de ruisseau en provenance de la Côte de Veyre (©CESAME)

Selon l'Agence de l'eau, la qualité physico-chimique de la Loire est bonne à très bonne. Sa qualité écologique est quant à elle variable (de moyenne à très bonne). Ainsi, selon le SDAGE 2016-2021, l'objectif d'atteinte du bon état écologique de la masse d'eau FRGR0003a « la Loire depuis la confluence de la Borne jusqu'au complexe de Grangent » a été fixé à 2015 mais n'a pas été fixé pour l'état chimique

Enfin, la zone d'étude appartient au **SAGE Loire en Rhône-Alpes**, approuvé par arrêté interpréfectoral du 30 août 2014. Les enjeux de ce schéma sont :

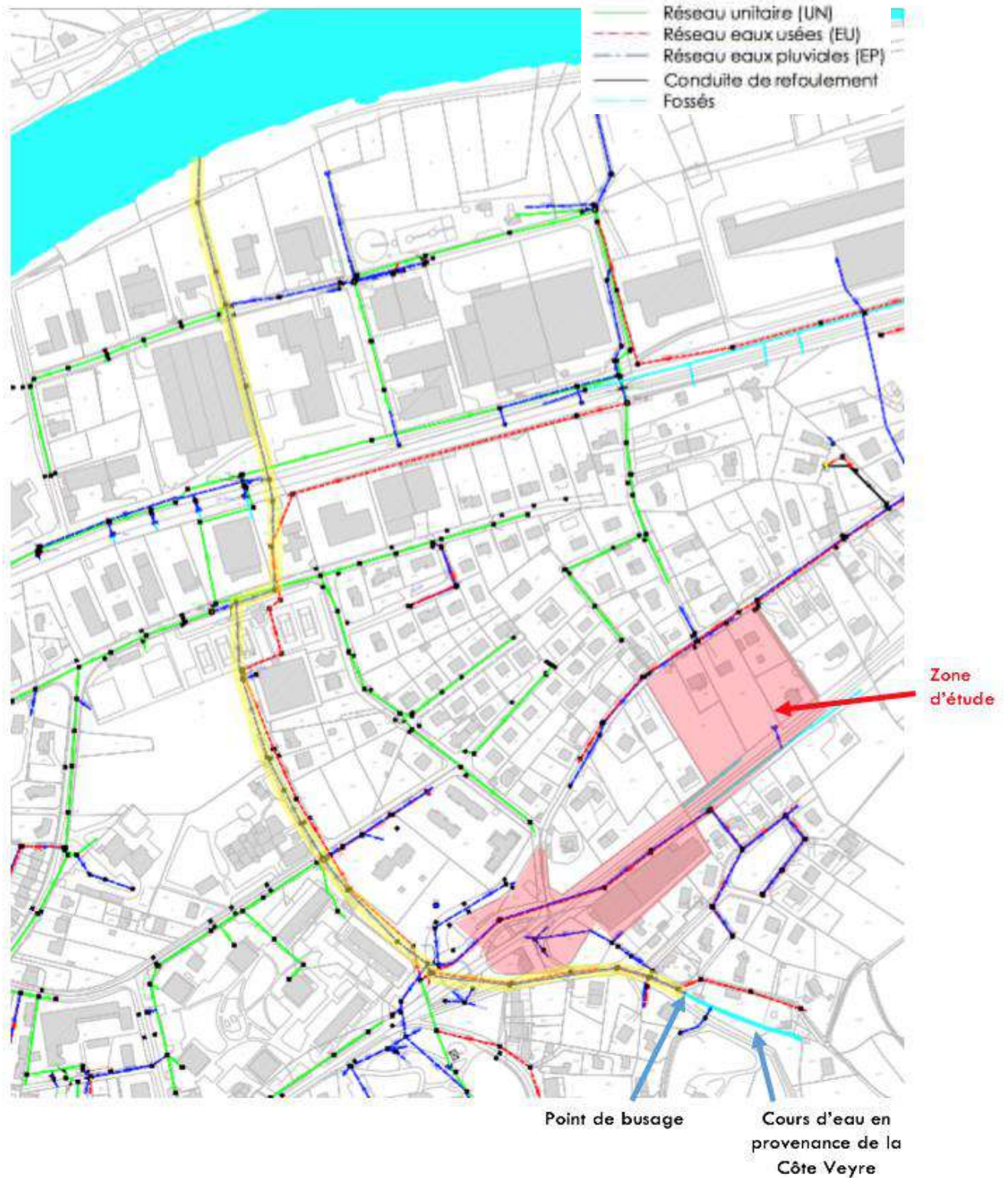
- la préservation et l'amélioration de la fonctionnalité des cours d'eau et des milieux naturels ;
- la réduction des flux et des polluants ;
- le partage et l'économie de la ressource en eau ;
- la maîtrise des écoulements et la lutte contre les risques d'inondation ;
- la prise en compte de l'eau et des milieux aquatiques dans le développement du territoire.

L'écoulement classé comme cours d'eau et cartographié en bordure de la zone d'étude, après analyse de terrain et des données existantes, serait situé plus à l'ouest et ne concernerait donc pas la zone d'étude.

Cartographie des cours d'eau après expertise Commune de Aurec-sur-Loire



Cartographie des cours d'eau d'Aurec sur Loire (source : DDT43, version 2019)



Extrait du Plan des réseaux de la commune d'Aurec-sur-Loire

MILIEU NATUREL

- Espaces naturels répertoriés

o Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB)

La zone d'étude n'est concernée par aucun APPB. Le plus proche est situé à environ 8 km au Sud-ouest, au niveau de la commune de Bas-en-Basset, sur les rives de la Loire : l'**APPB FR3800183 de Gail sur l'île de la Garenne**. Le lien fonctionnel entre la zone d'étude et ce site est négligeable, du fait de l'éloignement et de la différence des milieux concernés. L'APPB est également situé à l'amont hydrographique du site d'étude, et ne présente donc pas de lien hydrologique avec ce dernier.

La zone d'étude n'est concernée par aucun APPB.

o Site Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'interfère avec la zone d'étude.

Les sites Natura 2000 les plus proches correspondent à :

- La **Zone de Protection Spéciale FR8312009 « Gorges de la Loire »** désignée au titre de la Directive Oiseaux en décembre 2005.

Ce site est **situé à environ 250 m** au Nord de la zone d'étude. Il correspond aux versants et rives de la Loire situés dans le département de la Haute-Loire, entre le Puy-en-Velay et Aurec-sur-Loire. Le site a été désigné au titre de la diversité et de la richesse de l'avifaune qu'il abrite, notamment des rapaces qui y atteignent des densités très élevées. Les gorges de la Loire décrivent également une voie de migration importante en constituant un repère majeur pour l'avifaune, et abritent de fait des sites de migration et d'hivernages essentiels.

Le lien fonctionnel entre le site d'étude et ce site Natura 2000 peut être considéré comme **faible malgré leur proximité**, en raison notamment de la discontinuité écologique (zone résidentielle sans corridor écologique marqué). L'intérêt du site d'étude pour les espèces à grand territoire comme les rapaces est en outre négligeable au regard de la diversité et de l'offre d'habitats et de territoires de chasse présents aux alentours.

- La **Zone de Protection Spéciale FR8212014 « Gorges de la Loire »** désignée au titre de la Directive Oiseaux en janvier 2004.

Situé à environ 1,5 km au Nord-Est de la zone d'étude, ce site s'inscrit dans la continuité de la ZPS précédente dans le département de la Loire, jusqu'à Saint-Just-Saint-Rambert. Le lien fonctionnel avec le site d'étude peut également être considéré comme **faible**, pour les mêmes raisons que celles citées précédemment.

- La **Zone Spéciale de Conservation FR8201763 « Pelouses, landes et habitats rocheux des Gorges de la Loire »** désignée au titre de la Directive Habitats-Faune-Flore en décembre 1995.

Ce site se superpose à la ZPS FR8212014 « Gorges de la Loire » dans le département de la Loire. Le lien fonctionnel entre la zone d'étude et ce site Natura 2000 est **négligeable** (éloignement, discontinuité écologique, habitats très différents).

Le lien fonctionnel entre la zone d'étude et les sites du réseau Natura 2000 les plus proches est très faible, voire négligeable.

L'enjeu potentiel vis-à-vis des sites Natura 2000 est donc négligeable compte tenu de l'évolution du zonage envisagé (le zonage initial et le nouveau zonage prévoit tous les deux l'urbanisation du secteur concerné par la modification de zonage).

○ **Zones Naturelles d'intérêt Écologique, Floristique et Faunistique**

La zone d'étude n'est concernée par aucun zonage de ZNIEFF de type I et II.

Elle se situe en bordure de la ZNIEFF de type II n°830007470 « Haute vallée de la Loire ».

2 ZNIEFF de type I sont situées dans un rayon de 5 km autour de la zone d'étude :

- La ZNIEFF I n°820032178 « Gorges de la Loire amont », située à environ 1,5 km au Nord de la zone d'étude ;
- La ZNIEFF I n°820032177 « Prairies de Blesse », située à 5 km au nord de la zone d'étude.

Aucune ne présente de **lien fonctionnel significatif** avec la zone d'étude dans la mesure où cette dernière est isolée des milieux naturels environnants par les infrastructures et l'urbanisation existantes, et présente des milieux différents et d'intérêt moindre pour les espèces qui ont motivé la création de ces ZNIEFF.

*La zone d'étude ne présente pas de lien écologique significatif avec les ZNIEFF proches du fait de l'éloignement et de l'urbanisation alentour. L'enjeu potentiel relatif au ZNIEFF est **globalement très faible** compte tenu de l'évolution du zonage proposé.*

○ **Zones humides**

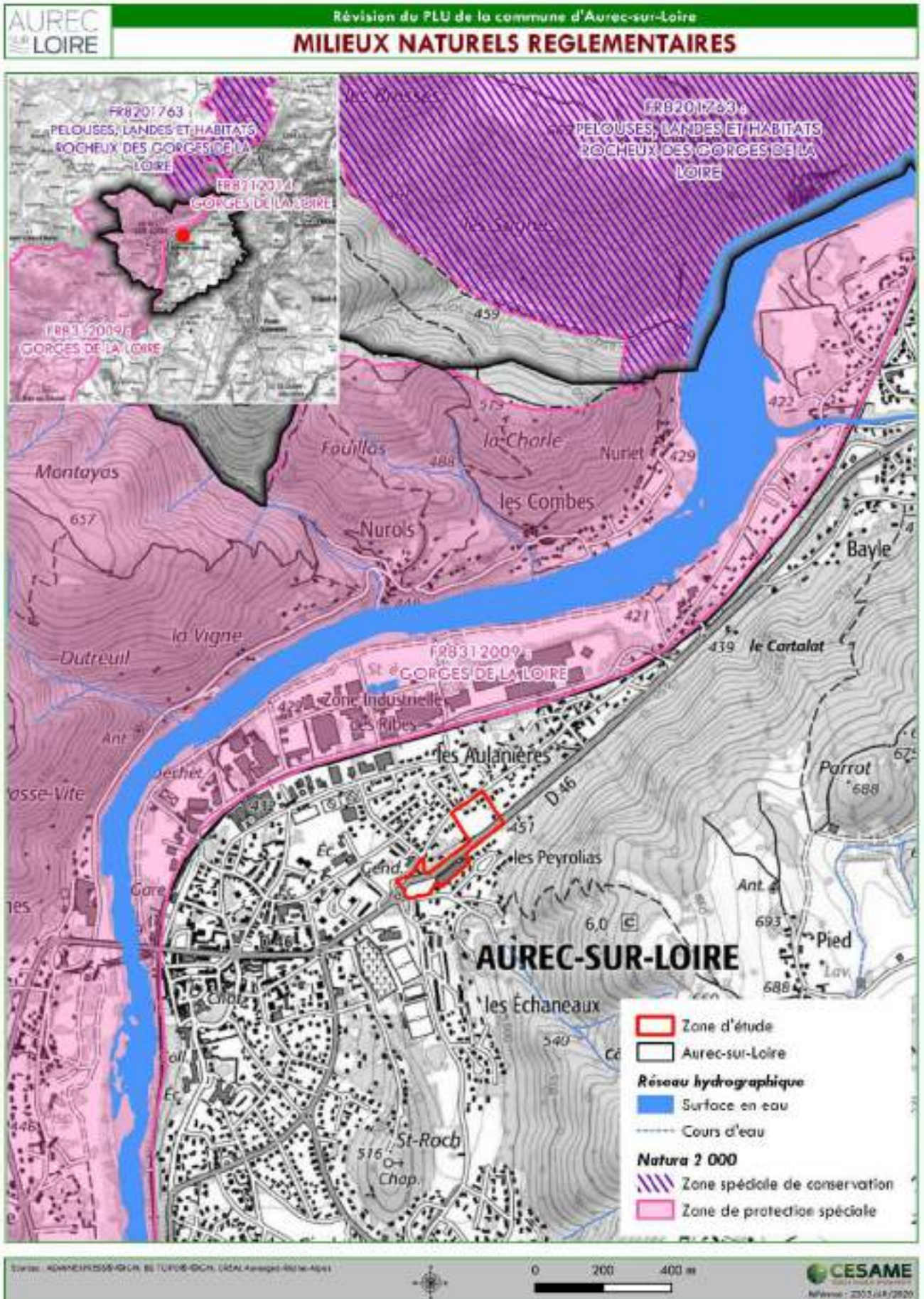
Aucune zone humide n'est présente sur la zone d'étude.

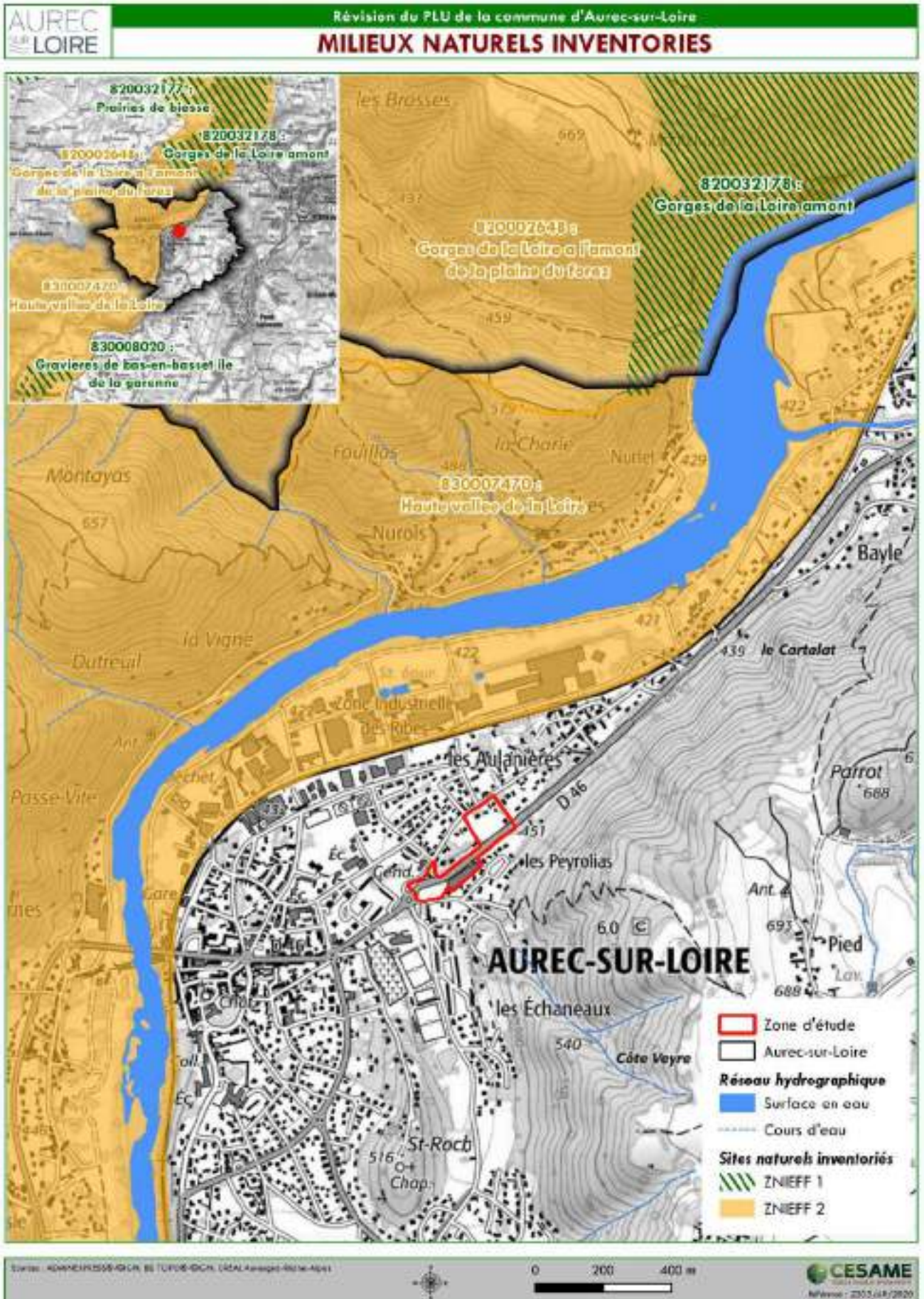
○ **Sites gérés**

La zone d'étude n'est pas incluse dans le périmètre d'un Espace Naturel Sensible (ENS) ou d'un site du CEN (Conservatoire des Espaces Naturels) d'Auvergne Rhône-Alpes.

La zone d'étude n'est concernée par aucun site naturel répertorié.

La modification du PLU n'aura pas d'effet sur les sites d'intérêt identifiés à proximité de la zone d'étude.





- Continuités écologiques – trame verte et bleue

o SRADDET

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) identifie la zone d'étude en tant que zone artificialisée. Elle ne présente aucun corridor écologique selon ce Schéma.



Zone d'étude

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors structurés
- Corridors écologiques à prioriser liés aux infrastructures

Trame bleue

- Cours d'eau de la trame bleue

Espaces perméables relais

- Zones rurales (inventaires départementaux)
- Espaces perméables liés aux milieux terrestres
- Espaces perméables liés aux milieux aquatiques
- Autres cours d'eau

Infrastructures

- Zones artificialisées
- Lignes électriques de très haute tension
- Lignes électriques de haute tension
- Nationales

Obstacles

- Départementales
- Voies ferrées
- Obstacles ponctuels de la trame verte
- Obstacles ponctuels de la trame bleue (ROB)

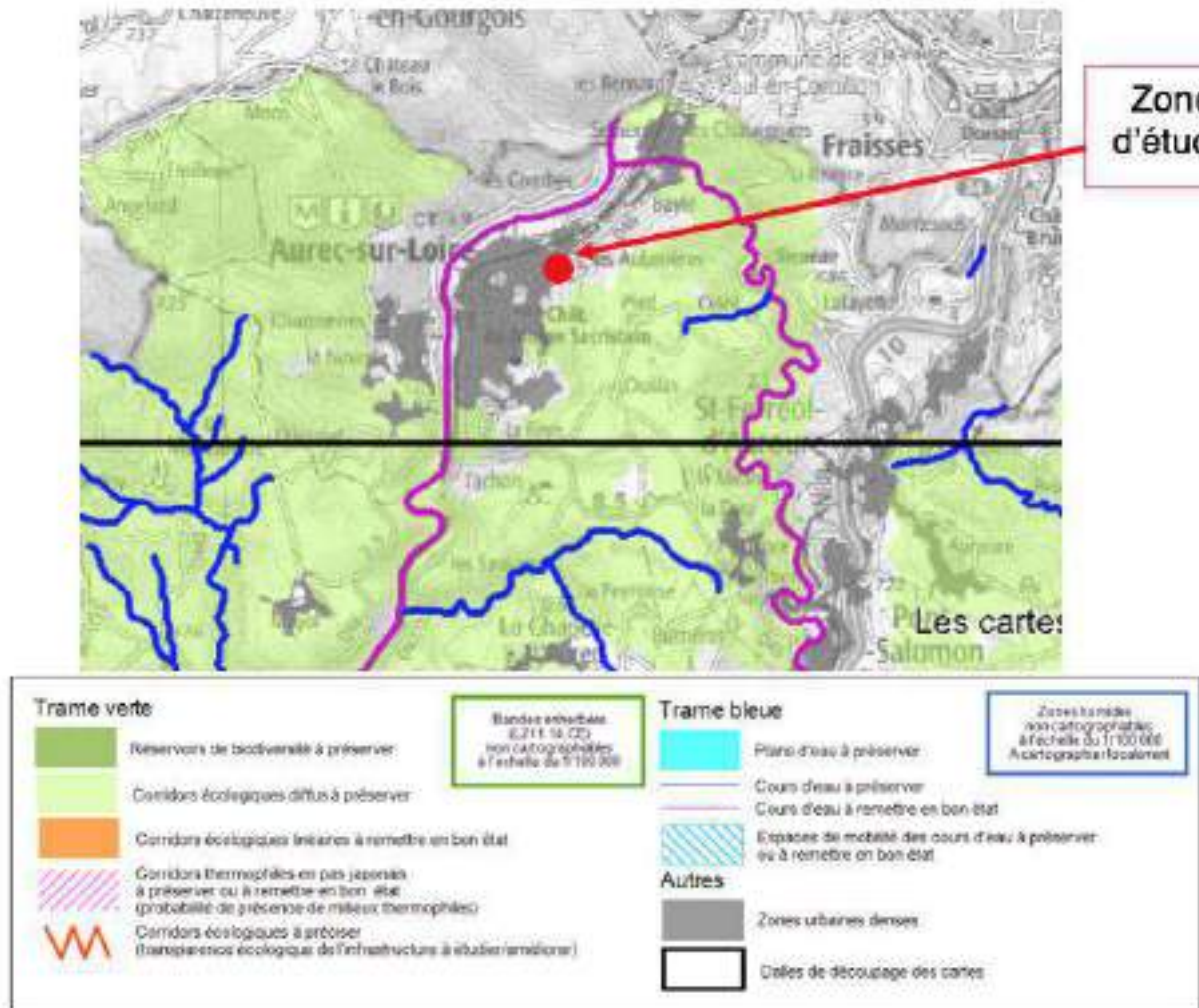
Autres informations

- Limites des départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes
- Grands espaces agricoles

Extrait du SRADDET

○ **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Auvergne**

D'après le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Auvergne, la zone d'étude est située dans son ensemble dans un secteur classé comme zone urbaine dense. Aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique n'est présent à son niveau.



Extrait du SRCE Auvergne

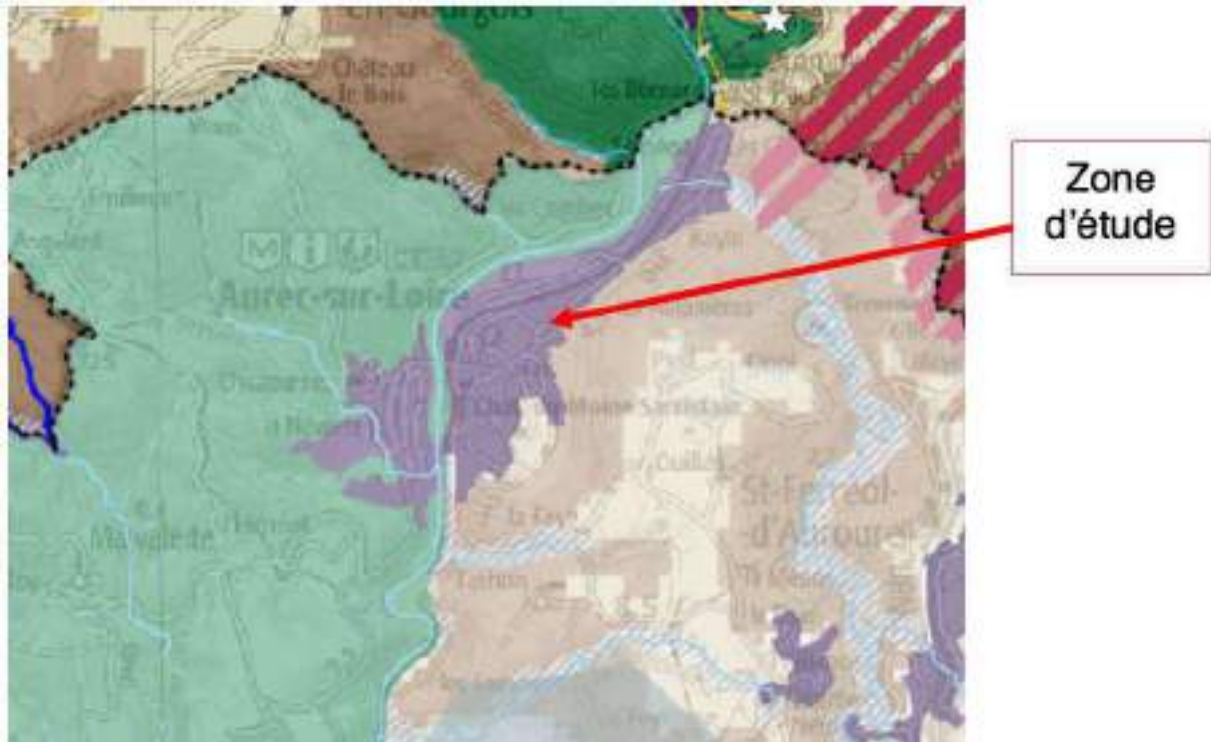
Aucun cours d'eau ni aucune zone humide reconnue pour la Trame bleue ne sont présents sur la zone d'étude. Le fleuve Loire, qui longe le site à 500 m au Nord, est classé comme cours d'eau à remettre en bon état pour la Trame Verte et Bleue.

Les aménagements prévus sur la zone d'étude n'interféreront pas avec le fleuve Loire, et n'auront aucun impact négatif sur son état écologique ou sur les continuités écologiques.

- **Schéma Régionale de Cohérence Écologique de Rhône-Alpes**

Territoire frontalier de l'ancien périmètre de la région Rhône-Alpes, la commune d'Aurec-sur-Loire et la zone d'étude est également concernée par le SRCE Rhône-alpin qui définit des enjeux sur une partie de la Haute-Loire.

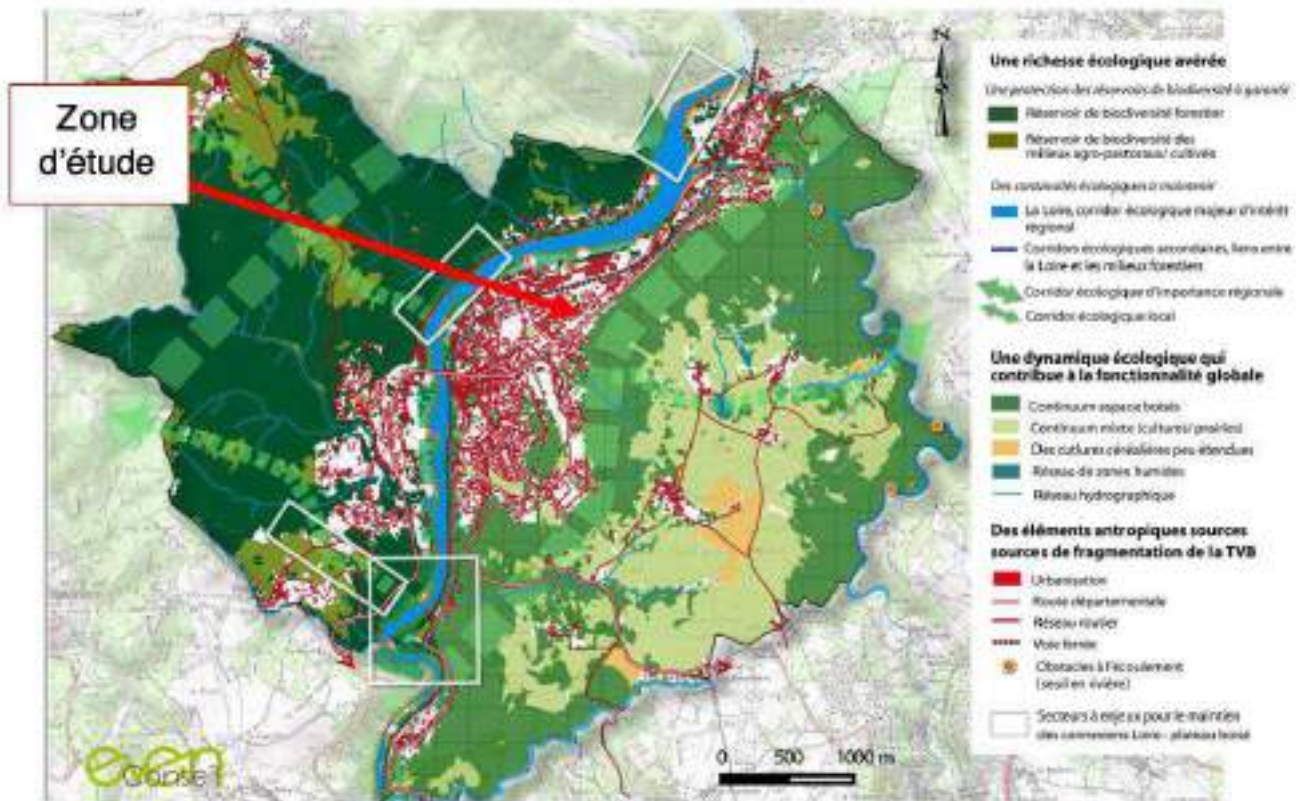
Comme dans le SRCE Auvergnat, la zone d'étude se situe dans son intégralité en zone urbaine (violet sur la carte ci-dessous), entre un réservoir de biodiversité constitué par la rive ouest de la vallée de la Loire (en vert), et une zone de perméabilité terrestre forte assurant « une continuité écologique fonctionnelle entre les réservoirs de biodiversité » (marron). Situé au cœur d'une zone urbaine, le projet n'interférera pas avec les réservoirs biologiques décrits à proximité et ne remettra pas en cause les continuités écologiques qui en découlent.



Extrait du SRCE Rhône-Alpes

○ **SCOT « Pays de la Jeune Loire » et PLU**

La zone d'étude se situe au sein d'une enveloppe urbaine dans ce cœur de nature et **ne remet pas en question les corridors écologiques d'importance régionale ou locale identifiés** dans le SCOT et dans le PLU (cf. ci-après).



Trame verte et bleue à l'échelle communale (source : PLU Aurec)

La zone d'étude, située au cœur d'une enveloppe urbaine, **présente un enjeu négligeable** vis-à-vis des continuités écologiques régionales et locales.

Le projet ne sera pas de nature à remettre en cause les continuités écologiques les plus proches.

- **Habitats / faune / flore de la zone d'étude**

Afin d'avoir une vision globale de la zone d'étude, une prospection a été réalisée le 2 février 2021 par un écologue.

Globalement, la zone d'étude est enclavée entre deux axes routiers, dont un largement fréquenté au Sud-Est (Route de Firminy), et localisée au milieu d'une zone résidentielle. Ces éléments couplés à l'absence de continuité écologique avec les espaces naturels en périphérie de la zone urbaine limitent fortement sa fréquentation par la faune et son intérêt pour la flore.

○ Habitats naturels et flore

Au niveau du pôle d'activité commerciale, les habitats naturels se limitent au bermes herbeuses dans un état de conservation modéré.

Au niveau du pôle résidentiel, les jardins des maisons sont entretenus régulièrement laissant peu de place à la flore spontanée.

Seule la prairie sur le site même du projet peut présenter un intérêt mais très limité du fait, là aussi, d'un entretien régulier.

Impacts potentiels sur les habitats et la flore

La zone d'étude ne présentant pas d'enjeu particulier pour la flore et les habitats, les impacts potentiels du changement de zonage sont nuls, d'autant plus que la modification du PLU prévoit le passage d'une zone urbaine résidentielle à une zone urbaine à vocation économique.

○ Faune

Le secteur concerné par la révision du PLU présente vraisemblablement une **faune commune des zones résidentielles**, qui s'accommode facilement de la présence humaine.

La zone d'étude est bordée au Sud-Est par un fossé le long de la route de Firminy. Ce dernier, peu profond et en bord de route, n'abrite aucune espèce végétale d'intérêt. L'intérêt pour les espèces patrimoniales inféodées à ce type de milieu (insectes, amphibiens), est très faible.

Concernant l'avifaune, la zone d'étude est susceptible d'être fréquentée essentiellement par des espèces communes et ubiquistes, fréquemment retrouvées dans les secteurs résidentiels « jardinés » (Bergeronnette grise, Moineau domestique, Pie bavarde, Étourneau sansonnet, Chardonneret élégant, Verdier d'Europe, Serin cini, Rougegorge familier...).

La prairie est également susceptible d'être utilisée comme territoire de chasse par des espèces recensées sur la commune, certaines ayant motivé la création des ZPS des Gorges de la Loire à proximité (rapaces notamment), mais de façon marginale (superficie réduite, enclavement au milieu d'une zone urbaine, vastes territoires de qualité à proximité) : un changement de nature du sol n'aura donc pas d'impact sur ces espèces.

Concernant les mammifères, seuls des petits mammifères communs (mulots, campagnols, écureuils éventuellement hérissons) sont susceptibles de fréquenter les haies et buissons des jardins environnants.

Concernant les chiroptères, aucun bâtiment ancien n'a été repéré sur ou à proximité directe de la zone d'étude. Les arbres sur ou à proximité de la zone d'étude sont de petit diamètre, hormis un grand séquoia. Dans sa pointe nord est susceptible d'abriter des cavités pouvant accueillir des chiroptères.

Concernant les reptiles, peu de milieux sont favorables à leur présence. Le Lézard des murailles ou le Lézard vert peuvent être retrouvés le long des haies.

Concernant les amphibiens, aucun milieu humide n'est présent sur la zone. Le fossé présent en bordure Sud de la parcelle est peu profond, au milieu d'une zone très urbanisée et non connecté à d'autres milieux humides. De plus, il présentait peu d'eau lors de notre passage malgré les pluies régulières des dernières semaines.

Concernant les insectes, quelques espèces communes de lépidoptères peuvent fréquenter la prairie ou les jardins environnants. Les fossés ne sont pas susceptibles de présenter un enjeu vis-à-vis des odonates,

notamment l'Agrion du Mercure (absence de végétation, déconnection avec d'autres fossés ou milieux humides, bord de voirie).

Impacts potentiels du projet sur la faune :

La sensibilité de la faune par rapport au projet de modification du PLU est faible, les secteurs étant essentiellement anthropisés. Les espèces susceptibles d'être retrouvées sur la zone d'étude sont des espèces ubiquistes, communes dans les zones résidentielles et anthropisées. La perte de ce secteur pour la faune n'aura qu'un **impact faible voire négligeable sur ces espèces**, étant donné la présence de milieux similaires à proximité.

Le fossé au Sud-Est de la zone ne présente en outre **pas d'enjeux vis-à-vis de la faune**.

Seul le séquoia présent à la pointe nord de la zone d'étude, pouvant accueillir chiroptères et certaines espèces d'oiseaux, peut présenter un enjeu modéré vis-à-vis de la faune. L'OAP définie pour cette zone prévoit la préservation de cet arbre.



Séquoia au nord de la zone d'étude
(©CESAME)



Fossé en bordure de la zone d'étude (©CESAME)

*Le secteur concerné par la modification du PLU présentant un enjeu biodiversité très faible, le changement de zonage au niveau de cette dent creuse au sein de la zone urbaine n'aura **aucune incidence significative** sur le milieu naturel.*

RISQUES, NUISANCES ET EQUIPEMENTS

Selon le DDRM de la Haute-Loire validé en 2013, la commune d'Aurec-sur-Loire est soumise aux risques inondation, mouvement de terrain, séisme, feux de forêt, phénomène lié à l'atmosphère (tempête et chute de neige), rupture de barrage, transport de matière dangereuse et radon.

- Risques naturels

○ Inondation

Le risque inondation est lié à la présence de la Loire traversant le territoire communal mais aussi de la Semène. Ces cours d'eau font l'objet d'un PPRi approuvé le 15 mai 2012. La zone d'étude n'est pas concernée par son zonage.

La **gestion des eaux de pluie est toutefois une composante à laquelle tout projet devra porter une attention particulière**. On rappelle ici que le SAGE Loire impose un débit de fuite maximal de **15 l/s/ha** pour les rejets d'eau pluviale. Le règlement du PLU prévoit que les abords des constructions soient traités avec un soin particulier permettant, au-delà de l'aspect paysager, une bonne gestion de l'eau (composition végétale du terrain, limitation de la surface imperméable aux stricts besoins de l'opération et des habitants, ...). De la même manière il impose que les voies d'accès des constructions conservent un caractère perméable des sols. Ces éléments sont repris dans le cadre de l'OAP.

○ Mouvement de terrain

Sur la commune, les mouvements de terrain sont de trois types : coulées de boue, éboulement et chutes de blocs rocheux et glissement de terrain. Les données existantes proviennent uniquement d'une étude réalisée par le CETE de Lyon en 1999. Selon sa cartographie, les risques au niveau de la zone d'étude sont nuls à faibles.

La zone d'étude se caractérise par des pentes très faibles. Elle n'est pas entourée de parois rocheuses. Ainsi les risques à son niveau sont limités.

○ Risque sismique

La commune est soumise au risque sismique de niveau 2 ou faible.

○ Feux de forêt

Le risque feu de forêt est faible sur la commune et concerne essentiellement les espaces boisés. La zone d'étude n'est pas à proximité de boisement, les plus près sont à une centaine de mètres. Le risque au niveau de la zone d'étude est donc limité.

○ Risque radon

Ce risque est lié à la nature des sols. Il est « moyen » à « élevé » sur le territoire d'Aurec. Ce risque devra être intégré dans la conception des nouveaux projets.

○ Phénomènes liés à l'atmosphère

Ce risque est essentiellement aux phénomènes climatiques (neige et tempêtes). Les projets d'urbanisation devront les prendre en compte.

- **Risques technologiques**

○ **Rupture de barrage**

La commune est soumise au risque de rupture de barrage du fait de la présence du barrage de Lavalette sur le Lignon, à 42 km en amont de la commune. L'intégralité du territoire communal est classée en ZIS (Zone d'Inondation Spécifique définie par le plus haut niveau d'eau connu et dans lequel les dégâts seraient très importants).

La modification du PLU n'est pas de nature à amplifier ce risque et n'augmentera pas l'exposition de la population à ce risque.

○ **Transport de matière dangereuse (TMD)**

Sur Aurec-sur-Loire, le risque TMD est de trois types :

- transport par voie ferroviaire,
- transport par canalisation de gaz,
- transport par voie routière (RD46 essentiellement).

Le secteur concerné par la modification de zonage est directement concerné par ce risque de TMD par voie routière.

A noter que la départementale 46 est déjà pourvue à l'origine d'une marge de recul de part et d'autre de l'axe.

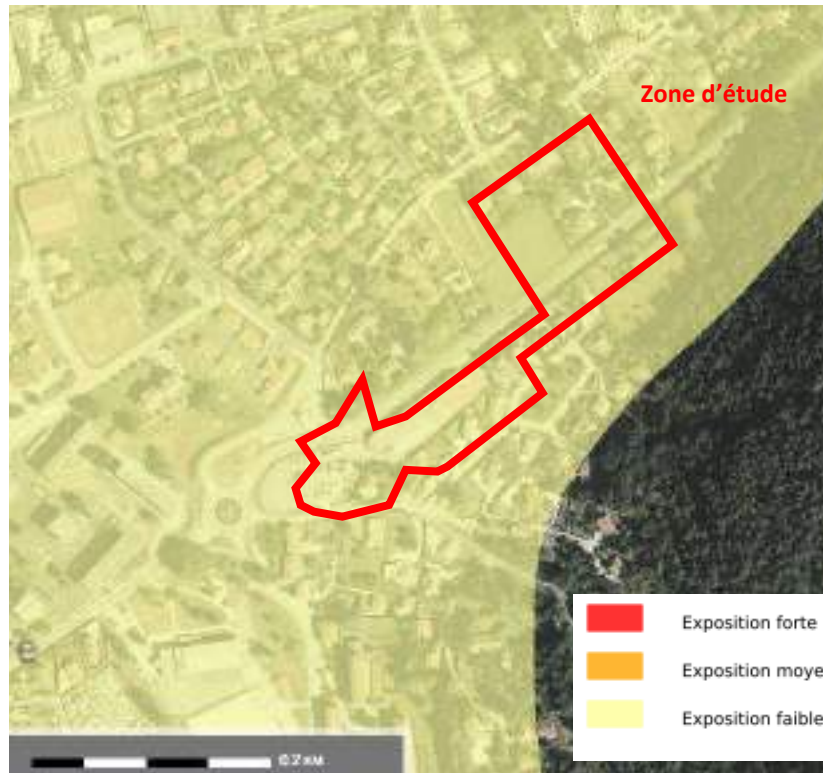
- **Autres risques**

○ **Remontée de nappe :**

Hormis au niveau du bourg médiéval, les remontées de nappe représentent une sensibilité faible à très faible sur le reste du territoire d'Aurec. La zone d'étude présente un **enjeu très faible**.

○ **Retrait et gonflement des argiles (RGA)**

La zone d'étude présente une **exposition faible** au risque retrait et gonflement des argiles.



Exposition de la zone d'étude au risque retrait et gonflement des argiles (source : Infoterre)

Le secteur concerné par la modification du zonage est soumis au risque sismique de niveau 2, au risque radon, aux phénomènes liés à l'atmosphère, à la rupture de barrage, aux transports de matières dangereuses et au retrait gonflement des argiles. Il est également soumis aux nuisances sonores.

La modification du PLU au niveau du secteur identifié ne sera pas de nature à amplifier l'exposition de la population aux risques. De même, cette modification n'augmentera pas ces risques. La gestion des eaux de pluie devra toutefois faire l'objet d'une attention particulière. De même les contraintes liées au risque RGA, aux phénomènes atmosphériques et radon devront être intégrés aux projets d'urbanisation.

- Nuisances

o Industrie

Un site BASIAS est présent au sein de la zone d'étude (ancien garage PARRAT) mais ce dernier a été réaménagé lors de l'installation du supermarché.

Un site BASOL est présent sur la commune (ancienne société de fabrication Textile) mais il n'est pas à proximité de la zone d'étude.

Plusieurs ICPE sont présentes sur le territoire communal mais aucune à proximité de la zone d'étude.

○ **Nuisances sonores, trafic et cadre de vie**

La zone d'étude est traversée par la RD 46, axe routier présentant une fréquentation importante. Ainsi, selon le classement sonore des voies supportant un trafic supérieur à 5 000 véhicules / jour, la **RD46 est classée en catégorie 4** au niveau de la zone d'étude. Les projets de construction à proximité font donc l'objet de contraintes d'isolation particulières définies par l'arrêté n°E 2009-250. Les contraintes ne concernent pas les bâtiments à destination d'activité commerciale.



Extrait de la carte de classement sonore des infrastructures de transport (source : préfecture de la Haute-Loire)

Le pôle d'activité commerciale composé du Casino et de sa station essence est également largement fréquenté aux horaires d'ouvertures.

Le pôle résidentiel est quant à lui plus calme à mesure que l'on s'éloigne de la départementale. La rue des Ollagnières dessert l'ensemble du quartier résidentiel des Aulanières. Le trafic y est modéré.



RD46 (©CESAME)



Rue des Ollagnières (©CESAME)

La modification du PLU permettant l'installation d'activités **commerciales pourra entraîner une augmentation de la fréquentation et du trafic** au sein du quartier résidentiel des Aulanières.

Elle n'aura cependant qu'un effet très limité sur le trafic de la départementale, celui-ci étant déjà très élevé.

Afin de limiter le trafic dans la rue des Ollagnières, l'OAP précise que l'accès unique de l'opération sera réalisé depuis la départementale n°46.

L'accès unique au futur pôle d'activité par la départementale limitera les possibles augmentations de trafic sur la rue des Ollagnières desservant un quartier résidentiel et donc les nuisances qui en découlent pour les riverains.

- **Équipements**
 - o **Alimentation en eau potable**

L'alimentation en eau potable de la commune est réalisée à partir du barrage de Lavalette et du syndicat des eaux de la Semène). L'évolution de population prévue par le PLU (accueil de 1 100 habitants supplémentaires d'après le PADD) est compatible avec la ressource en eau disponible. La modification de zonage ne remet pas en cause ces prévisions.

- o **Gestion des eaux usées**

Selon le Portail d'information sur l'assainissement communal la station de traitement d'Aurec-sur-Loire présente une capacité nominale de 9 900 EH (équivalent habitant), station principale de la commune. Or actuellement, la charge maximale en entrée est de 2 710 EH. Le PADD du PLU affiche un objectif de développement de 1 100 habitants supplémentaires largement compatible avec la capacité de la station d'épuration. La modification du zonage ne remet pas en cause les objectifs de croissance démographique prévus.

La modification du PLU est compatible avec les réseaux existants.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- **Paysage**
 - o **Bibliographie**

Le PLU d'Aurec-sur-Loire identifie 4 entités paysagères au sein de la commune. Le secteur concerné par la présente modification s'inscrit au sein du « fond de vallée urbanisée ». La création d'une zone urbaine à vocation économique destinée à l'accueil d'activités commerciales est en accord avec l'unité.

Le PLU précise toutefois qu'au niveau de cette unité, la transition entre zone d'activité et tissu pavillonnaire est parfois difficile sur certains secteurs. **Une attention particulière devra être accordée** à ces transitions. L'OAP prévoit notamment dans ces enjeux :

- au niveau de la partie dédiée à la requalification de l'activité existante : « travailler la valorisation des abords de la surface commerciale existante pour améliorer la qualité de l'entrée de ville » ;

- au niveau de la partie dédiée à l'accueil d'une nouvelle installation commerciale : « favoriser l'intégration de la nouvelle installation commerciale : paysagère, environnementale, ... ».

L'AOP prévoit également la création d'aménagements paysagers important entre la nouvelle zone commerciale et ses riverains.

Enfin, le PLU identifie cette entrée de ville comme une entrée dominée par l'activité commerciale, du fait notamment de la présence du Casino.



Entrée Nord d'Aurec-sur-Loire en provenance de Firminy (©CESAME)

Le projet est en accord avec l'unité paysagère dans laquelle il s'inscrit.

- **Analyse de terrain**

Comme précisé auparavant, le secteur concerné par la modification de zonage est composé de 3 zones aux perceptions paysagères différentes.

La départementale du fait de sa linéarité sur une distance importante offre des vues en profondeur mais uniquement dans son axe.

Le pôle résidentiel, légèrement en contre-bas et entouré d'habitations, n'est visible qu'en visibilité très rapprochée.

Du fait de sa position en bordure de rond-point, le pôle commercial existant est visible de plus loin en provenant du centre d'Aurec mais également depuis Firminy, le bâtiment le composant étant assez imposant.

La zone d'étude peut toutefois être repérable de loin du fait de la présence d'un séquoia d'une hauteur remarquable. Cet arbre participe à la trame paysagère et verte haute du quartier.



Séquoia et arbres de hautes tiges du quartier des Aulanières (©CESAME)

- **Archéologie**

Selon l'état des lieux de la base de données patriarche, aucune entité archéologique n'est connue au niveau de la zone d'étude.

- Site inscrit et site classé / monument historique

La zone d'étude est hors périmètre de protection de site inscrit ou site classé. Le plus proche est à plus de 1 100 m au Nord (Plateaux entre Velay et Forez bordant les gorges de la Loire).

Aurec-sur-Loire présente 3 monuments historiques inscrits sur son territoire (le château seigneurial d'Aurec, le château de la Grangeasse et la maison de Bailli). Le plus proche de la zone d'étude est à plus de 600 m.

Le PLU identifie en plus un grand nombre d'éléments du petit patrimoine (chapelle, croix, lavoirs, ...). Aucun de ces éléments n'est à proximité du secteur concerné par la modification du PLU.

La modification du PLU n'aura pas d'incidence sur les sites d'intérêt patrimonial connus.

SYNTHESE

Thématique	Enjeux identifiés	Niveau de l'enjeu	Incidences du projet de modification du PLU (passage d'une zone urbaine constructible à une zone destinée à l'accueil d'activités commerciale)	Niveau d'incidences
Milieu physique	Secteur globalement plat. Légère pente en direction de la Loire au niveau du « pôle résidentiel » Écoulement classé cours d'eau en bordure de la zone d'étude mais aujourd'hui canalisé et dévié	Faible	Modification locale de la pente au niveau du « pole résidentiel »	Faible
Milieu naturel	Aucun site naturel inventorié au droit de la zone d'étude Zone d'étude en partie urbanisée, le reste enclavé dans l'urbanisation Pas de lien fonctionnel avec les sites d'intérêt connus Faune banale fréquentant la zone d'étude Pas d'enjeu continuité écologique	Faible	Consommation de surfaces déjà destinées à l'urbanisation (seule la destination change)	Faible
Risques	Non concerné par le risque inondation Risque sismique 2 Risque Radon Phénomènes liés à l'atmosphère Rupture de barrage Zone de danger lié au TMD sur la RD46 Aléa faible pour le RGA (retrait gonflement d'argile)	Modéré	Aucune aggravation des risques naturels Application des normes en vigueur Gestion des eaux de ruissellement	Faible
Nuisances	1 sites BASIAS réaménagé RD46 à l'origine d'émissions sonores importantes Trafic important au niveau de la RD46 / faible au niveau de la rue des Ollagnières	Modéré	Possible augmentation du trafic mais uniquement sur la départementale (OAP prévoyant un accès unique) Augmentation du bruit liée à la fréquentation du site	Modéré

Thématique	Enjeux identifiés	Niveau de l'enjeu	Incidences du projet de modification du PLU (passage d'une zone urbaine constructible à une zone destinée à l'accueil d'activités commerciale)	Niveau d'incidences
Équipement (Eau potable/eau usées)	STEP de 9 900 EH, charge maximale en entrée actuellement : 2 710 EH Eau potable en provenance du barrage de Lavalette et du Syndicat des Eaux de la Semène	Faible	Modification qui ne remet pas en cause la gestion des eaux usées Ressource en eau suffisante	Faible
Paysage et patrimoine	Secteur urbain intégrant déjà une zone à vocation commerciale en bordure de RD 46 s'insérant dans l'unité paysagère de fond de vallée urbanisée Sur la commune : transition parfois difficile entre zone d'activité / secteur pavillonnaire Présence d'un séquoia de taille remarquable	Modéré	Projet en accord avec l'unité paysagère Insertion paysage imposée par l'OAP Préservation du séquoia imposée par l'OAP	Modéré
	Pas de site archéologique connu au niveau de la zone d'étude	Faible	-	Faible
	Aucun site d'intérêt patrimonial au niveau de la zone d'étude		OAP qui prévoit une insertion paysagère travaillée	

Cette modification de PLU aura un impact très limité sur l'environnement du fait de sa nature : passage d'une zone constructible à destination plutôt résidentielle à une zone à vocation économique destinée à l'accueil d'activité commerciale.

L'urbanisation du secteur avait déjà été considérée lors de la révision du PLU qui avait fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Néanmoins, elle pourra être à l'origine d'une altération du cadre de vie des riverains (augmentation du bruit, du trafic). Les obligations fixées par l'OAP ont pour objectif de limiter au mieux ces nuisances.

7. CONCLUSIONS

La procédure de modification n°1 du PLU d'Aurec-sur-Loire a pour objectif de créer une zone spécifique à vocation commerciale, en entrée de vielle, route de Firminy : Une zone UCa, avec un règlement spécifique, est donc créé. Par cohérence et rectification d'une erreur matérielle, l'emplacement réservé n°18 est réduit (suppression à hauteur de la zone UCa) et son objet est mis à jour (erreur localisation de l'objet).

En effet, aucune zone du PLU ne permet l'implantation de commerces d'importance, c'est-à-dire de plus de 400m², alors que la commune est identifiée comme bourg centre par le SCOT, et que le PADD prévoit bien la possibilité d'implanter des équipements structurants à l'échelle intercommunale.

Pour cela, une sous zone UCa est créée, sur un secteur actuellement classé en zones UB et UC du PLU, à partir de la seule activité commerciale d'importance déjà existante sur la commune (supermarché). Le règlement actuel ne permettait pas son évolution.

Compte-tenu des enjeux d'entrée de ville, et de la volonté de la commune de valoriser cette entrée, une OAP est définie, afin d'encadrer les possibilités de nouvelles installations et de gérer l'existant avec un haut niveau d'exigence paysager, environnemental et énergétique. Il s'agit en effet de promouvoir un urbanisme commercial de qualité et exemplaire, en tenant compte de l'existant.

Etant donné qu'il s'agit d'un tènement situé dans l'enveloppe urbaine, la procédure ne consomme pas d'espace agricole ou naturel, mais modifie la vocation d'un espace en grande partie déjà construit et aménagé. L'analyse environnementale réalisée dans le cadre de cette procédure met d'ailleurs en avant l'absence d'incidence notable sur l'environnement.

8. ANNEXE : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département Haute Loire – Arrondissement d'Yssingeaux - Canton d'Aurec sur Loire
Commune d'Aurec sur Loire

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL D'AUREC SUR LOIRE

Le 14 décembre 2020, à 19 heures

Le Conseil Municipal de la Commune d'AUREC SUR LOIRE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la suite des fêtes (pour suivre les mesures sanitaires du COVID-19), sous la présidence de Monsieur Claude VIAL, Maire

Daté de convocation du Conseil municipal : 7 décembre 2020

PRESENTS : Claude VIAL, Florence TEYSSIER, Pascal HAURY, Nathalie JOLIVET, Sébastien ARNAUD, Laurent ROUSSET, Pauline GRANGER, Sébastien DIONET, Laura GRIMA, Clotilde DOMGA KEMONE, Joëlle GOMEZ, Marcel PAULET, Ensabath MOULIN-ROYON, Christophe DEVUN, Alexandre VERGNON, Thierry LEPROUST, Stéphanie CUSSENET, Michel BEAL, Yvon VALEYRE, Josiane JANISSET, Patrice PEYRARD, Christelle RASPILAIRE, Maurice CHAMPAYERE,

EXCUSES REPRESENTES : Caroline MONCHANIN par Pauline GRANGER, Bernard BOURGIE par Christophe DEVUN, Maryse PARRAT par Claude VIAL, Lucie VARILLON par Sébastien DIONET, Marie BONNAVAND par Michel BEAL, Béatrice DREVET par Yvon VALEYRE,

Nombre de conseillers :	En Exercice : 29	Présents : 23
	Excusés représentés : 6	Excusés non représentés : 0
	Absents : 0	Votants : 29

Mme Pauline GRANGER a été élue secrétaire de séance.

DELIBERATION N° : 2020_DEL_156

OBJET : Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Aurec sur Loire : Autorisation donnée au Maire de prescrire la modification n° 1 du PLU

M. le maire présente les raisons pour lesquelles une modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) D'Aurec sur Loire est rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis.

La commune d'Aurec sur Loire a été contactée par la société Lidl qui souhaite implanter l'un de ces magasins sur la commune. Parmi les parcelles concernées par le projet, la parcelle A1 160, appartient à la mairie d'Aurec sur Loire.

L'ensemble des parcelles du projet sont aujourd'hui classées en zone UC qui permet l'implantation de commerces pour une surface limitée à 250 m².

Le PLU d'Aurec sur Loire n'autorise pas, en effet et d'une manière générale, l'implantation de surfaces commerciales de plus de 250m² ce qui limite leurs capacités de développement. Afin d'améliorer l'attractivité commerciale de la commune et de répondre aux besoins d'une population en croissance régulière, la Commune d'Aurec sur Loire souhaite non seulement permettre l'implantation dudit projet, mais aussi donner dans les mêmes conditions, des possibilités d'extension à la surface commerciale existante.

La Commune d'Aurec sur Loire souhaite créer ainsi un nouveau zonage pour les parcelles concernées par cette future implantation et pour celles qui servent de support à la surface existante, tout en limitant ces nouvelles possibilités de construire à ces deux secteurs d'implantation en vue de préserver dans le même temps l'offre commerciale proposée par les commerces de proximité à l'intérieur du centre bourg.

L'évolution envisagée est donc :

- De créer à l'intérieur d'une zone déjà urbanisée un nouveau zonage U indicé autorisant l'implantation de surfaces commerciales de taille plus importante ;
- De préciser le contenu du règlement du nouveau zonage ainsi créé ;
- De créer une OAP portant sur ce nouveau zonage afin d'organiser la future implantation et les extensions.

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, ni encore de fixer une orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification a pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de Je la Jeune Loire approuvé le 02 février 2017 ;

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à la majorité (25 pour, 1 abstention : M. Leproust, 3 contres : M. Valeyre, M. Champavert et M. Valeyre pour Mme Drevet) :

• d'autoriser le maire à engager, par arrêté, la modification du PLU d'Aurec sur Loire et d'établir le projet de modification

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures
À Aurec-Sur-Loire pour copie conforme

Le Maire
C. MAL




La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. La Juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

La présente délibération sera inscrite au registre des délibérations du conseil municipal, au recueil des actes administratifs, affichée en Mairie et transmise au contrôle de légalité.

9. ANNEXE : ARRETE DU MAIRE DE PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département Haute Loire – Arrondissement d'Yssingeaux - Canton d'Aurec sur Loire
Commune d'Aurec sur Loire

ARRÊTE DU MAIRE

ARRÊTE N° : 2021_A_030

OBJET : Prescrivant la modification n° 1 du PLU de la Commune d'Aurec sur Loire

Maire de la commune d'Aurec sur Loire,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 7 Décembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2019 approuvant la révision allégée n°1 du PLU,

Vu la délibération n°2020_DEL_156 du Conseil Municipal en date du 14 Décembre 2020, prescrivant la modification n°1 du PLU,

Considérant la nécessité de modifier le plan de zonage et le règlement, afin de créer une nouvelle zone pour permettre l'extension ou l'installation d'activités commerciales de taille plus importante, tout en limitant ces nouvelles possibilités à un secteur, accueillant déjà une surface commerciale existante,

Considérant la nécessité de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'encadrer l'implantation d'une nouvelle surface commerciale et d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville,

ARRÊTE :

Article 1

En application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-37 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification n°1 du PLU est prescrite.

Article 2

Le projet de modification n°1 concerne la création d'une nouvelle zone urbaine à vocation commerciale.

Les modifications envisagées visent à :

- Modifier le plan de zonage pour
 - prendre en compte une activité commerciale existante et permettre l'installation de nouvelles, sur le secteur « Les Peyrolas-Les Ollagnières » d'une part,
 - et réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°18 d'autre part (relatif à la rue des ollagnières) ;
- Créer un règlement complémentaire au règlement initial et spécifique à cette nouvelle zone à vocation commerciale,
- Créer une orientation d'aménagement et de programmation permettant d'encadrer le projet d'implantation commerciale et d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville ;
- Modifier la liste des emplacements réservés (correction d'une erreur matérielle)

Article 3

Le projet de modification n'est pas soumis à la concertation (article L.103-2 du code de l'urbanisme), mais fera l'objet d'une enquête publique selon les modalités fixées au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, au cours de laquelle les habitants pourront s'exprimer.

Article 4

Le dossier de modification sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'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, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Le dossier sera ensuite soumis à enquête publique avant d'être approuvé en conseil municipal.

Article 5

Cet arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme.

Cet arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie.

Mention de cet arrêté sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet de la Haute Loire et Mme la Sous-Préfète de l'arrondissement d'Yssingeaux.

Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés du Maire, inscrit au recueil des actes administratifs, affiché en Mairie, transmis au contrôle de légalité en préfecture.

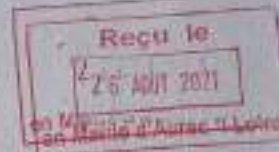
Article 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. La Juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Fait à Aurec sur Loire, le 26/02/2021


Le Maire
Claude VIAL

10.ANNEXE : COURRIER DU DEPARTEMENT POUR L'AMENAGEMENT D'UN TOURNE A GAUCHE



Monsieur VIAL Claude
Maire
Place du Breuil
43110 AUREC-SUR-LOIRE

Le Puy-en-Velay, le 24 AOÛT 2021

La Présidente

Objet : Demande d'aménagement du tourne-à-gauche d'accès à LIDL

Monsieur le Maire, *clur Claude,*

Par note en date du 10 août 2021, vous avez sollicité Madame Florence Teyssier, Vice-Présidente du Conseil Départemental, pour connaître la position du Département sur un aménagement d'un carrefour type tourne-à-gauche, suite à l'enquête publique dédiée à l'installation future d'une grande surface route de Firminy.

Le dossier a été examiné en concertation et en votre présence le 16 juillet dernier au pôle de Monistrol-sur-Loire. Je peux vous indiquer que ce dossier sera présenté à la Commission Permanente de début septembre sous forme de l'analyse d'une convention tripartite (Département, Commune et Société Lidl France).

Cette convention fait état d'une participation financière (148 800 €) à la charge de l'aménageur pour la construction de l'équipement propre au projet privé, sur la RD 46, dont les caractéristiques techniques seront conformes aux exigences techniques du département ; le Conseil Départemental de la Haute Loire étant maître d'ouvrage et maître d'œuvre de l'opération.

La contractualisation de cet accord par la signature de l'ensemble des parties répond à votre demande et celle du commissaire-enquêteur. La procédure veut que le demandeur signe en premier.

Par ailleurs, pour la réalisation du second projet qui concerne un cheminement en mobilité douce lié au même projet privé et situé sur le domaine public départemental, le Département vous adressera une permission de voirie, la commune restant maître d'ouvrage car le projet est situé en zone d'agglomération.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Marie-Agnès PETIT

0021 Lesminiers
Direction des Services Techniques
Direction Départementale Routes
Contact : M. M. Pélissier, Directeur DMI
04 77 07 42 49 - contact@hauteloire.fr

Hôtel du Département
1, Place Maréchal de Galard
CS 20310
43009 LE PUY-EN-VELAY CEDEX
04 04 71 07 43 43

hauteloire.fr

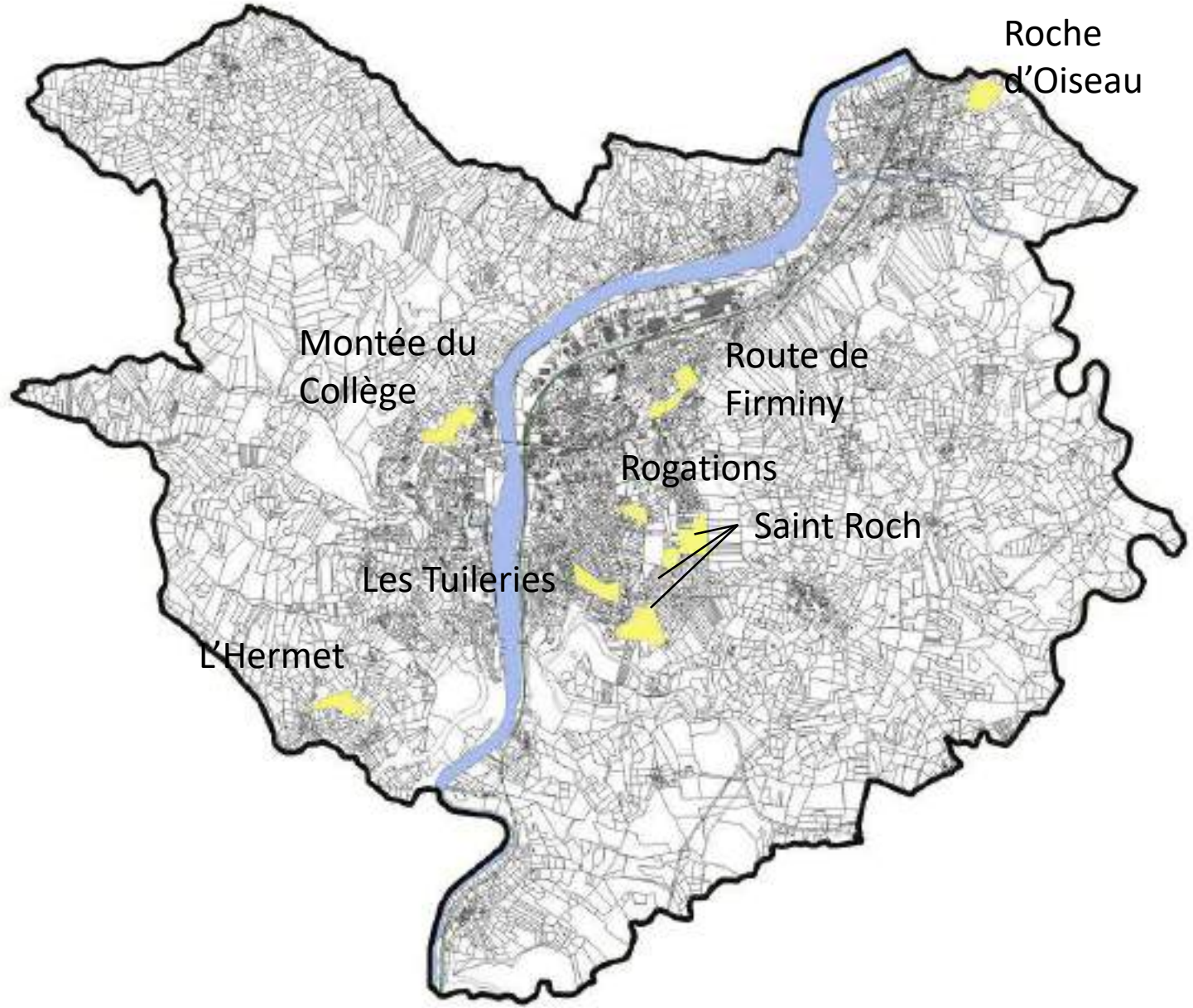


PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Orientations d'aménagement et de Programmation



Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
03			7 Décembre 2017
03	Modification n°1 du PLU		13 Septembre 2021

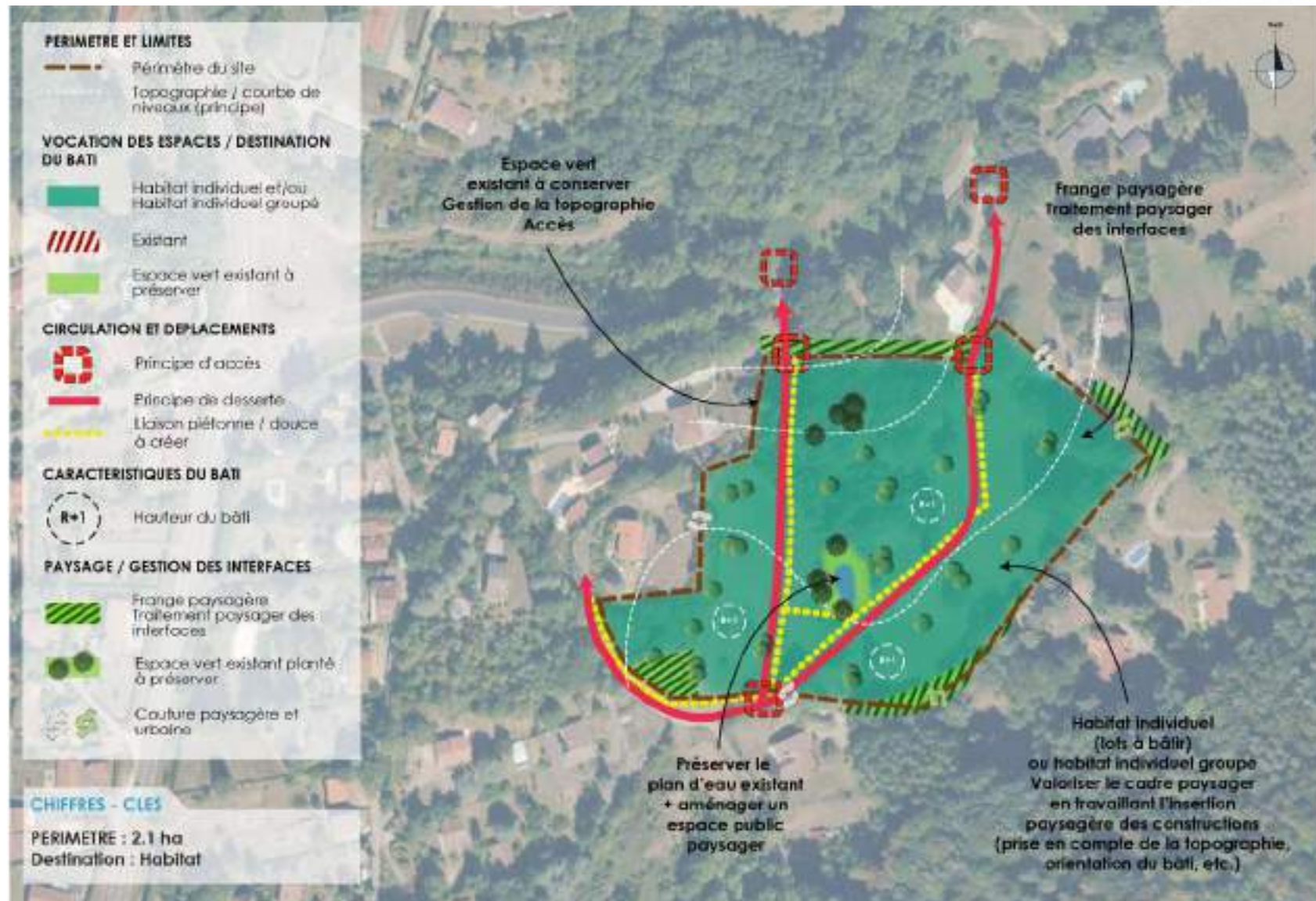


Ce secteur, à l'extrême nord de la commune (proche du hameau de Semène), est un secteur naturel déjà partiellement bâti. Il s'agit de permettre le comblement de cet espace en cadrant les accès à ce site présentant une topographie marquée.



Les orientations d'aménagement

- L'accès se fera à partir du Chemin des Girards en s'adaptant au mieux au relief.
- Aucun accès n'est autorisé sur la Voie Haute à l'ouest.
- Un accès permettant un bouclage pourra être réalisé à l'est pour repiquer sur le Chemin des Girards.
- Les interfaces avec les espaces naturels et notamment boisés devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Le plan d'eau existant devra être maintenu et pourra être support d'un espace public ou collectif paysager.
- L'habitat sera de type individuel pur ou individuel groupé afin de s'intégrer dans l'environnement existant. Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie et aux éléments naturels existants.
- Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable,...).
- L'aménagement du secteur devra se faire via des opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface de plancher totale minimum de 1 000 m².

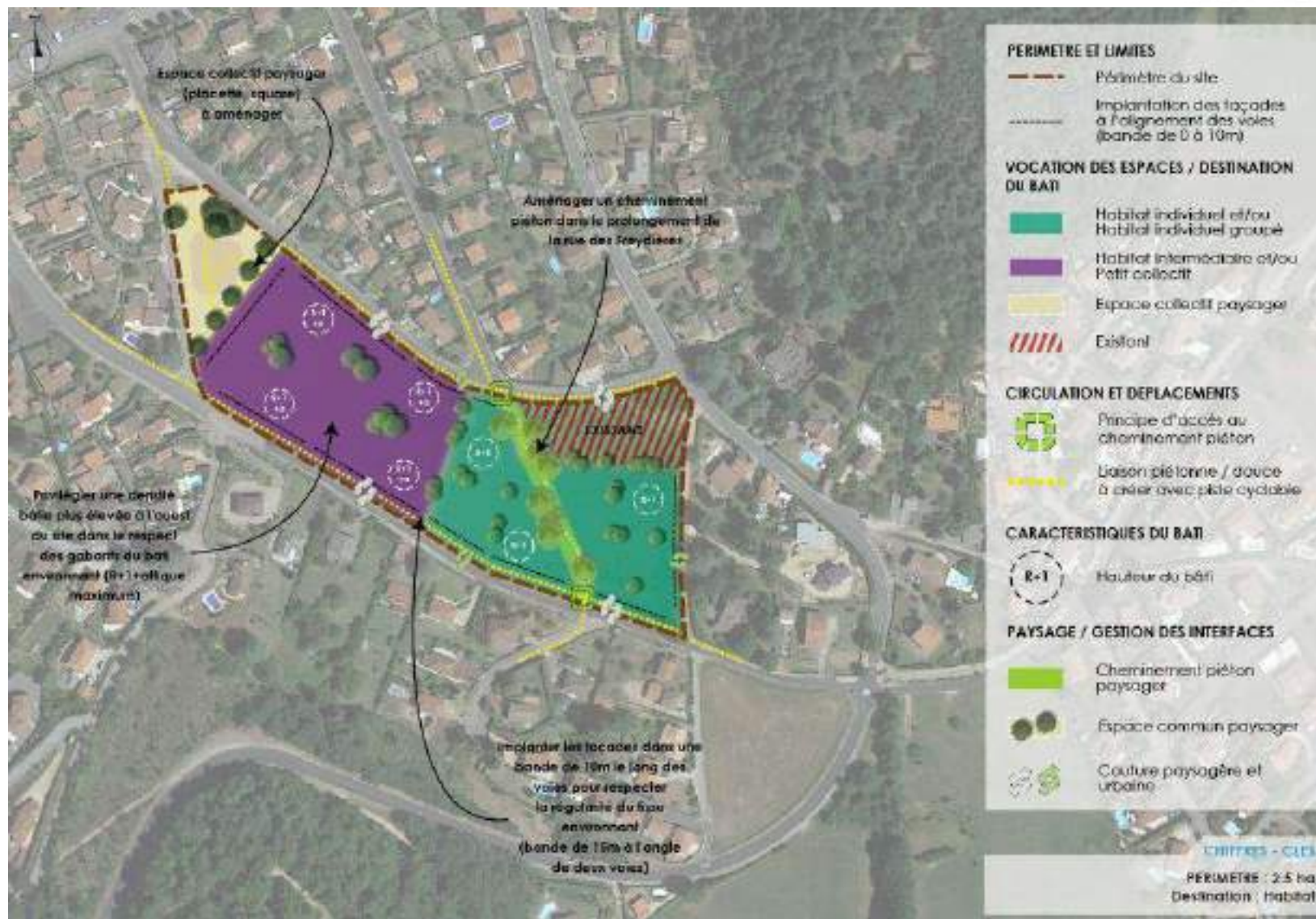


Le secteur des Tuileries est une dent creuse majeure du tissu résidentiel pavillonnaire de la commune d'Aurec-sur-Loire. Il est bordé par des logements individuels purs organisés régulièrement le long des voies et par une opération de logements individuels groupés, un peu plus dense, entre la rue des Tuileries et la rue des Genêts.



Les orientations d'aménagement

- L'opération devra être réalisée via une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, d'une surface de plancher totale d'au moins 1 500 m².
- Une traversante, à minima piétonne, sera créée entre la rue des Tuileries et la rue des Genêts dans le prolongement de la rue Freydières ;
- Un espace collectif paysager sera aménagé à la pointe ouest de l'îlot et une voie douce piétonne et cyclable sera aménagée le long de la rue des Genêts ;
- L'habitat sera de type collectif ou intermédiaire sur la moitié ouest du secteur, et de type individuel pur ou individuel groupé sur la moitié est du secteur.
- La part minimum de logements neufs en locatifs ou en accession sociale sera de 15%.
- Afin de respecter la régularité du tissu environnant et d'affirmer un front bâti, les façades des bâtiments s'implanteront dans une bande de 10m le long des voies (une marge supplémentaire (15m) pourra être laissée à l'angle des rues.



Le plateau de l'Hermet, avec sa forme de cuvette, offre des vues intéressantes sur le hameau. L'urbanisation aujourd'hui assez diffuse tend toutefois à brouiller la lecture du paysage.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur autour des constructions existantes nécessite donc une attention particulière mais permettra de "finaliser" le hameau. La limite nord de l'urbanisation est particulièrement importante puisqu'elle formera le premier plan très visible depuis la voie d'accès.

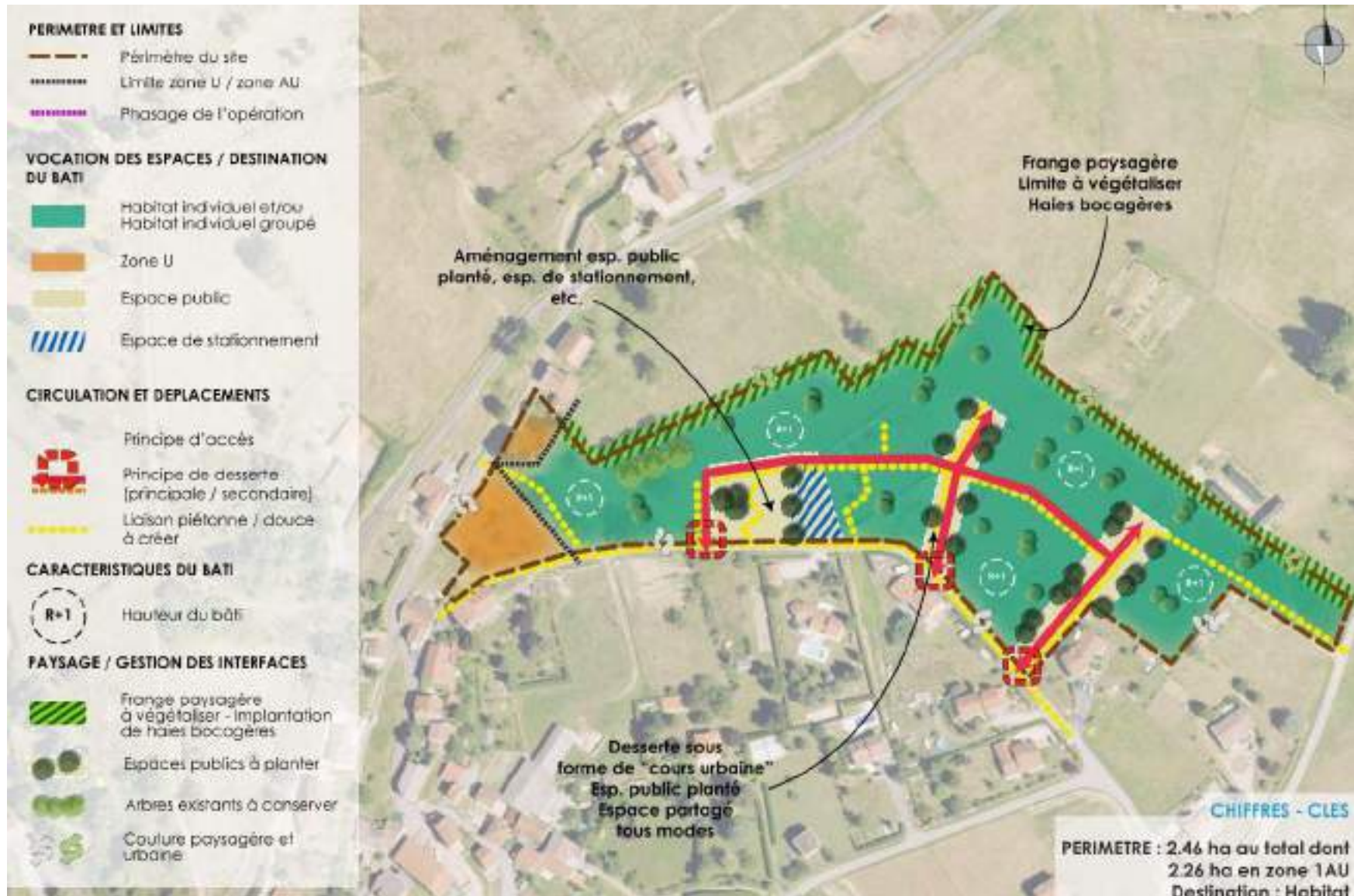
Les orientations d'aménagement

Les orientations à respecter pour l'urbanisation de ce secteur sont les suivantes :

- La limite nord de la zone sera impérativement plantée de haies mélangées d'essences locales.
- Le long de cette limite, les façades du premier front bâti seront parallèles entre eux et à la limite.
- les accès se feront à partir de la voie existante au sud et un bouclage sera envisagé sur le tènement global afin de ne pas créer d'impasses,
- Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable,...).



- les espaces collectifs de desserte seront traités avec soin et en partie végétalisés.
- les arbres existants seront conservés.
- L'aménagement du secteur devra se faire via des opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface de plancher totale minimum de 1 000 m².



Le long du boulevard Saint Roch, l'urbanisation s'est développée en discontinuité. Il s'agit de relier de façon cohérente les quartiers existants en comblant les secteurs encore non bâtis, tout en respectant les secteurs boisés alentours.

Les orientations d'aménagement

- Sur le secteur nord, les voiries nouvelles devront prolonger les voiries existantes. La desserte du nouveau quartier se fera principalement par les voies nouvellement créées. Des accès pourront être réalisés sur le boulevard Saint Roch mais ils devront être mutualisés entre plusieurs lots.
- Sur le secteur ouest, un seul accès mutualisé sera réalisé depuis le boulevard Saint-Roch pour l'ensemble des constructions.
- Sur le secteur sud, les voiries nouvelles devront prolonger les voiries existantes. Par ailleurs, afin de réaliser un bouclage, un accès devra être réalisé sur le boulevard Saint Roch et la RD45 (Route de la Faye).
- Les voies automobiles devront être accompagnées d'infrastructures pour les modes doux (trottoirs, cheminements piétons, piste ou bande cyclable,...), notamment le long du boulevard Saint-Roch en continuité de l'existant.
- Le long des espaces boisés, des bandes « tampon » non constructibles seront respectées afin de préserver la lisière forestière et la circulation de la faune.
- L'urbanisation du secteur devra se faire via des opérations d'aménagement d'ensemble, d'une surface de plancher totale minimum de :
 - 1 500 m² pour les secteurs à l'Est et au sud du Boulevard Saint-Roch ;
 - 500 m² pour le plus petit secteur.
- La part minimum de logements neufs en locatifs ou en accession sociale sera de 15%.





Le secteur de la montée du collège est localisé en rive ouest de la Loire et constitue un secteur de développement privilégié pour l'urbanisation de la commune en second rideau du tissu résidentiel pavillonnaire. Localisé à proximité d'équipements communaux d'importance (collège des Gorges de la Loire), ce secteur doit permettre de compléter l'urbanisation en rive gauche tout en « bouclant » la desserte du quartier depuis la RD46.

Les orientations d'aménagement

- Les voiries nouvelles devront permettre de relier l'avenue du Pont depuis le rond-point de la RD46 à la rue de la Grande Boucle en prenant en compte les contraintes topographiques du terrain.
- Des voies de desserte secondaires desserviront l'ensemble du secteur en veillant à leur mutualisation à l'échelle de plusieurs opérations/bâtiments.
- L'habitat sera de type individuel pur ou individuel groupé afin de s'intégrer dans l'environnement existant. Les constructions nouvelles devront s'adapter à la topographie et aux éléments naturels existants tout en limitant au maximum les exhaussements/affouillements de sol et les remblais.
- Le long des espaces boisés, des bandes « tampon » non constructibles seront respectées afin de préserver la lisière forestière et la circulation de la faune.
- La part minimum de logements neufs en locatifs ou en accession sociale sera de 15%.





Le secteur Rogations est une dent creuse de 1ha environ située sur la colline Saint-Roch, entre la rue des Rogations et l'Avenue du Forez.

Actuellement occupée par une végétation dense ce secteur est actuellement en friche.

Les orientations d'aménagement

- Développer des opérations d'habitat individuel d'une hauteur R+1 maximum.
- Créer des franges paysagères et urbaines en limite nord et sud de l'OAP afin d'assurer une insertion optimale du site dans son environnement urbain et paysager.
- Assurer la desserte du site par l'avenue du Forez dans un souci de sécurité.

Si toutes les conditions de sécurité, d'accessibilité, de visibilité et de qualité urbaine sont réunies, il pourrait être toléré un accès par la rue des Rogations.





Le secteur délimité sur la route de Firminy correspond à un ensemble à vocation commerciale, composée de 2 parties:

- Une partie dédiée à la requalification et densification autour d'une activité existante
- Une partie dédiée à l'accueil d'une nouvelle installation commerciale, représentant une superficie d'ordre de 1,1 ha

Les orientations d'aménagement de la partie Nord, dédiée à la nouvelle installation commerciale

Accès:

- La rue des Ollagnières doit conserver son caractère résidentiel, elle n'a donc pas vocation à accueillir le trafic routier généré par la nouvelle installation commerciale. En revanche, un accès piéton permettra la desserte par les habitants du quartier à l'opération. Cet accès sera aménagé de manière qualitative et paysagère.
- L'accès unique et sécurisé de l'opération, adapté à l'importance et au trafic de la RD, sera réalisé par la route départementale n°46, en limite Sud-Ouest du tènement. Un aménagement de type « tourne à gauche », permettra de répondre à cet objectif de sécurité.
- Le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération en amont de l'accès permettra de limiter la vitesse, également dans un souci de sécurité.
- Un aménagement modes actifs permettra de relier l'emprise de cette nouvelle installation avec la surface commerciale existante, afin de favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et sécuriser la traversée de la RD. Cet aménagement sera prolongé en direction du centre bourg, afin d'encourager le déplacement piéton/mode actifs des habitants de la commune vers cet espace commercial.

Exemple de modes actifs recherché



Les orientations d'aménagement de la partie Nord, dédiée à la nouvelle installation commerciale (suite)

Stationnement:

- Des places d'au moins 6 unités de stationnement dédiées aux habitants du quartier seront maintenues le long de la rue des Ollagnières, en priorité côté Ouest du tènement. Les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif seront maintenus ou déplacés le long de la voie.
- L'espace de stationnement dédié à l'opération doit être composé sous forme de sous-ensembles agrémentés d'alignement d'arbres et autres dispositifs d'animation des espaces extérieurs

Intégration paysagère:

- Des espaces végétalisés, perméables et représentant au moins 4000m² d'emprise au sol seront aménagés prioritairement:
 - Entre l'opération et la route départementale, afin de créer un espace paysager qualitatif, contribuant à la mise en valeur de l'entrée de ville. Pour cela, l'espace sera planté d'essences locales et variées, comportant au moins 2 strates différentes dont une correspondant à des arbres de haute tige. Cet espace doit appeler à la déambulation et constituer un lieu de « respiration » à l'échelle du quartier
 - Entre l'opération et les limites séparatives, afin de favoriser l'intégration de cette dernière: l'objectif est de limiter l'impact (visuel,...) généré par ce type d'activités, par l'aménagement d'espaces plantés d'arbres de haute tige, d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes). L'objectif est de dégager un espace « tampon » d'une largeur de l'ordre de 4 mètres de large.

- Préserver le caractère résidentiel de la rue des Ollagnières. Pour cela, les clôtures séparant l'opération de la rue privilégieront un aspect similaire en termes d'aspect et de hauteur, à celles des constructions alentours.
- Le séquoia existant sera également protégé et mis en valeur.
- Un aménagement paysager assurera la transition entre la rue des Ollagnières et le bâtiment. Cet aménagement sera planté d'essences locales et variées.

Exemple d'ambiance paysagère recherchée



Les orientations d'aménagement de la partie Nord, dédiée à la nouvelle installation commerciale (suite)

Intégration paysagère:

- Le ou les constructions doivent participer à l'aménagement d'une entrée de ville de qualité, conciliant la vocation commerciale avec le quartier résidentiel et l'espace naturel situés à proximité.

Pour cela, les constructions doivent disposer d'une haute qualité architecturale sur l'ensemble des façades, privilégiant l'intégration de façades végétalisées

- L'opération s'inscrira également dans le cadre politique de lutte contre la pollution lumineuse

Environnement et énergies renouvelables:

L'objectif est de promouvoir la réalisation d'un projet ambitieux en matière énergétique et environnemental. Pour cela, il s'agira notamment de:

- Réaliser une toiture végétalisée, sur au moins 20% de la toiture
- Proposer l'installation de panneaux photovoltaïques sur une emprise d'au moins 25% de la toiture principale
- Aménager des ombrières photovoltaïques
- ...

Les espaces dédiés au stationnement seront perméables ou seront conçus en tenant compte du cycle de l'eau pluviale (matériaux limitant l'imperméabilisation, capacités d'infiltration des différents espaces,...).

Il s'agit également de valoriser les espaces verts de l'opération comme support de biodiversité, par le choix des essences plantées, mais également par la réalisation d'installations permettant de bonnes conditions d'accueil de la faune (hôtel à insectes, nichoirs,...)

Gestion des eaux pluviales et stationnement:

Le tènement reçoit les eaux pluviales du fossé Est de la route départementale. Le projet doit intégrer la gestion de ces eaux pluviales.

La gestion pluviale sera réalisée à la parcelle. Pour cela, le projet :

- Prévoira la réalisation de stationnements perméables/drainants
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur site
- Encourager la récupération des eaux de pluie pour l'entretien des espaces verts

Le stationnement doit participer à la mise en valeur de l'opération, et anticiper l'évolution des modes de déplacements:

- Prévoir des emplacements équipés pour les véhicules électriques
- Prévoir des emplacements adaptés et sécurisés pour les vélos et autres 2 roues

Les orientations d'aménagement de la partie Sud

Intégration paysagère:

- Valoriser les abords du site, en particulier à hauteur de l'espace de stationnement, de part et d'autre de la RD46: aménager un espace vert, perméable, planté d'essences locales et variées. Cet aménagement doit s'inscrire dans le prolongement de celui réalisé à hauteur du bâtiment commercial existant, c'est-à-dire disposer d'une organisation et d'essences similaires, afin de valoriser l'ensemble de l'entrée de ville.
- En cas d'implantation nouvelle sur le secteur situé à proximité du giratoire, entre la RD et la rue des Ollagnières: le projet recherchera une bonne intégration paysagère et une bonne insertion paysagère. Il ne devra pas remettre en cause la bonne visibilité à l'entrée du giratoire.

Stationnement:

L'objectif est de valoriser l'espace de stationnement existant, représentant de grandes surfaces et contribuant fortement à l'image d'entrée de ville.

Pour cela, l'espace de stationnement doit être agrémentés d'alignement d'arbres et autres dispositifs d'animation des espaces extérieurs.

- Favoriser la plantation d'essences locales et variées, permettant d'améliorer le confort d'été
- Encourager l'intégration:
 - d'emplacements équipés pour les véhicules électriques
 - d'emplacements adaptés et sécurisés pour les vélos et autres 2 roues

Environnement et énergies renouvelables:

L'objectif est d'encourager la requalification du bâtiment existant, en promouvant la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable:

- Encourager la réalisation de panneaux photovoltaïques
- Encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants,...

Accès et desserte:

- En cas de nouvelle implantation, les accès doivent se faire par l'utilisation des voies secondaires, et non par la création d'un nouvel accès sur la route départementale.

Les orientations d'aménagement des abords de la RD 46: mise en valeur de l'entrée de ville

Accès et desserte

L'objectif est de favoriser le développement des modes actifs pour les trajets domicile-locaux commerciaux, en particulier vis-à-vis des habitants des quartiers alentours.

Les connexions modes actifs entre les sites commerciaux et les quartiers résidentiels alentours seront recherchés et valorisés (sécurisés et accompagnés d'un aménagement paysager)

Intégration paysagère

La réalisation d'une liaison modes actifs sera accompagnée d'un aménagement paysager, planté d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes), assurant une continuité avec les plantations déjà existantes à hauteur du bâtiment commercial actuel.



PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Orientations d'aménagement et de Programmation



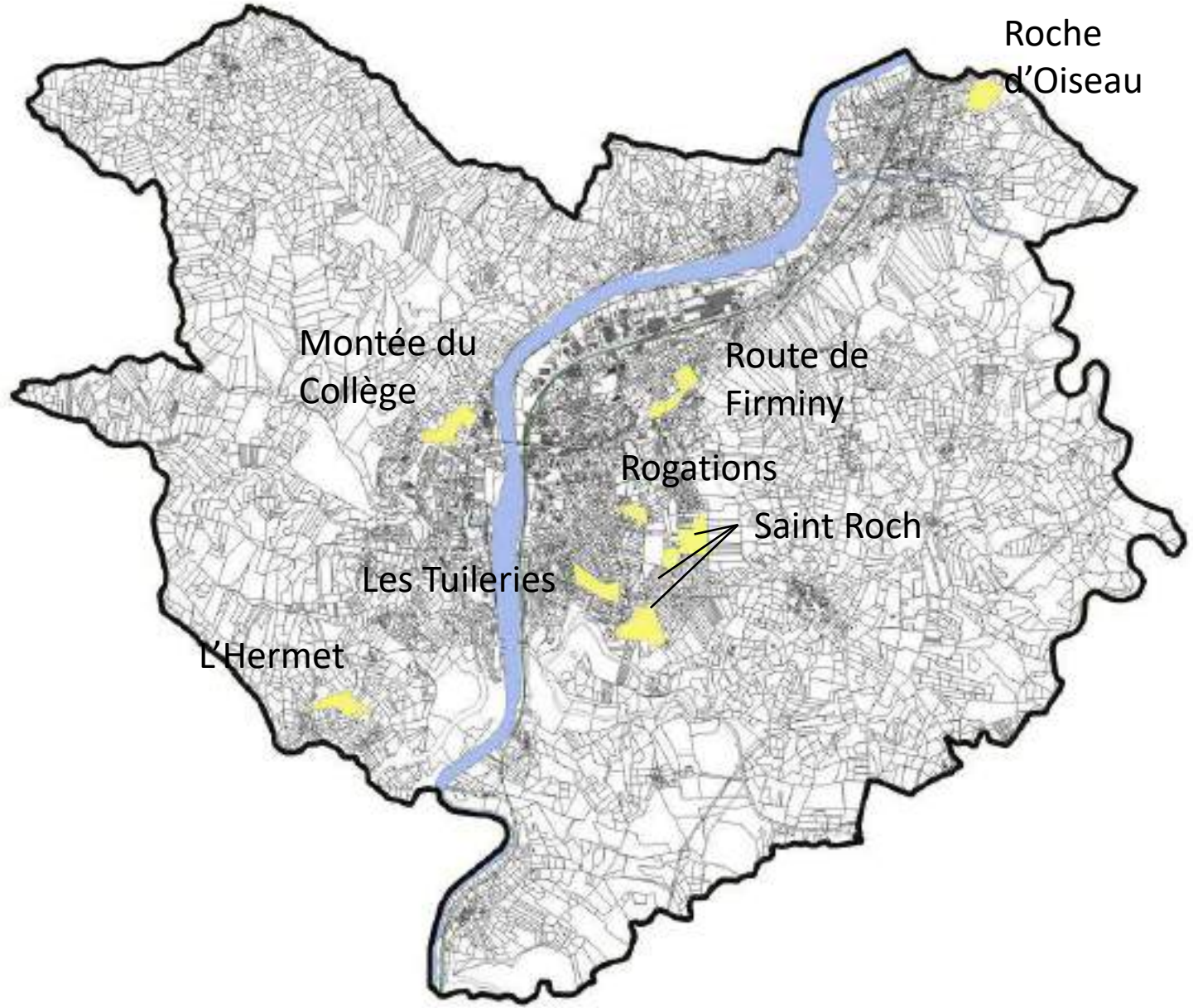


PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Orientations d'aménagement et de Programmation



Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
03			7 Décembre 2017
03	Modification n°1 du PLU		13 Septembre 2021



Le secteur délimité sur la route de Firminy correspond à un ensemble à vocation commerciale, composée de 2 parties:

- Une partie dédiée à la requalification et densification autour d'une activité existante
- Une partie dédiée à l'accueil d'une nouvelle installation commerciale, représentant une superficie d'ordre de 1,1 ha

Les orientations d'aménagement de la partie Nord, dédiée à la nouvelle installation commerciale

Accès:

- La rue des Ollagnières doit conserver son caractère résidentiel, elle n'a donc pas vocation à accueillir le trafic routier généré par la nouvelle installation commerciale. En revanche, un accès piéton permettra la desserte par les habitants du quartier à l'opération. Cet accès sera aménagé de manière qualitative et paysagère.
- L'accès unique et sécurisé de l'opération, adapté à l'importance et au trafic de la RD, sera réalisé par la route départementale n°46, en limite Sud-Ouest du tènement. Un aménagement de type « tourne à gauche », permettra de répondre à cet objectif de sécurité.
- Le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération en amont de l'accès permettra de limiter la vitesse, également dans un souci de sécurité.
- Un aménagement modes actifs permettra de relier l'emprise de cette nouvelle installation avec la surface commerciale existante, afin de favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et sécuriser la traversée de la RD. Cet aménagement sera prolongé en direction du centre bourg, afin d'encourager le déplacement piéton/mode actifs des habitants de la commune vers cet espace commercial.

Exemple de modes actifs recherché



Les orientations d'aménagement de la partie Nord, dédiée à la nouvelle installation commerciale (suite)

Stationnement:

- Des places d'au moins 6 unités de stationnement dédiées aux habitants du quartier seront maintenues le long de la rue des Ollagnières, en priorité côté Ouest du tènement. Les containers d'ordures ménagères et de tri sélectif seront maintenus ou déplacés le long de la voie.
- L'espace de stationnement dédié à l'opération doit être composé sous forme de sous-ensembles agrémentés d'alignement d'arbres et autres dispositifs d'animation des espaces extérieurs

Intégration paysagère:

- Des espaces végétalisés, perméables et représentant au moins 4000m² d'emprise au sol seront aménagés prioritairement:
 - Entre l'opération et la route départementale, afin de créer un espace paysager qualitatif, contribuant à la mise en valeur de l'entrée de ville. Pour cela, l'espace sera planté d'essences locales et variées, comportant au moins 2 strates différentes dont une correspondant à des arbres de haute tige. Cet espace doit appeler à la déambulation et constituer un lieu de « respiration » à l'échelle du quartier
 - Entre l'opération et les limites séparatives, afin de favoriser l'intégration de cette dernière: l'objectif est de limiter l'impact (visuel,...) généré par ce type d'activités, par l'aménagement d'espaces plantés d'arbres de haute tige, d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes). L'objectif est de dégager un espace « tampon » d'une largeur de l'ordre de 4 mètres de large.

- Préserver le caractère résidentiel de la rue des Ollagnières. Pour cela, les clôtures séparant l'opération de la rue privilégieront un aspect similaire en termes d'aspect et de hauteur, à celles des constructions alentours.
- Le séquoia existant sera également protégé et mis en valeur.
- Un aménagement paysager assurera la transition entre la rue des Ollagnières et le bâtiment. Cet aménagement sera planté d'essences locales et variées.

Exemple d'ambiance paysagère recherchée



Les orientations d'aménagement de la partie Nord, dédiée à la nouvelle installation commerciale (suite)

Intégration paysagère:

- Le ou les constructions doivent participer à l'aménagement d'une entrée de ville de qualité, conciliant la vocation commerciale avec le quartier résidentiel et l'espace naturel situés à proximité.

Pour cela, les constructions doivent disposer d'une haute qualité architecturale sur l'ensemble des façades, privilégiant l'intégration de façades végétalisées

- L'opération s'inscrira également dans le cadre politique de lutte contre la pollution lumineuse

Environnement et énergies renouvelables:

L'objectif est de promouvoir la réalisation d'un projet ambitieux en matière énergétique et environnemental. Pour cela, il s'agira notamment de:

- Réaliser une toiture végétalisée, sur au moins 20% de la toiture
- Proposer l'installation de panneaux photovoltaïques sur une emprise d'au moins 25% de la toiture principale
- Aménager des ombrières photovoltaïques
- ...

Les espaces dédiés au stationnement seront perméables ou seront conçus en tenant compte du cycle de l'eau pluviale (matériaux limitant l'imperméabilisation, capacités d'infiltration des différents espaces,...).

Il s'agit également de valoriser les espaces verts de l'opération comme support de biodiversité, par le choix des essences plantées, mais également par la réalisation d'installations permettant de bonnes conditions d'accueil de la faune (hôtel à insectes, nichoirs,...)

Gestion des eaux pluviales et stationnement:

Le tènement reçoit les eaux pluviales du fossé Est de la route départementale. Le projet doit intégrer la gestion de ces eaux pluviales.

La gestion pluviale sera réalisée à la parcelle. Pour cela, le projet :

- Prévoira la réalisation de stationnements perméables/drainants
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur site
- Encourager la récupération des eaux de pluie pour l'entretien des espaces verts

Le stationnement doit participer à la mise en valeur de l'opération, et anticiper l'évolution des modes de déplacements:

- Prévoir des emplacements équipés pour les véhicules électriques
- Prévoir des emplacements adaptés et sécurisés pour les vélos et autres 2 roues

Les orientations d'aménagement de la partie Sud

Intégration paysagère:

- Valoriser les abords du site, en particulier à hauteur de l'espace de stationnement, de part et d'autre de la RD46: aménager un espace vert, perméable, planté d'essences locales et variées. Cet aménagement doit s'inscrire dans le prolongement de celui réalisé à hauteur du bâtiment commercial existant, c'est-à-dire disposer d'une organisation et d'essences similaires, afin de valoriser l'ensemble de l'entrée de ville.
- En cas d'implantation nouvelle sur le secteur situé à proximité du giratoire, entre la RD et la rue des Ollagnières: le projet recherchera une bonne intégration paysagère et une bonne insertion paysagère. Il ne devra pas remettre en cause la bonne visibilité à l'entrée du giratoire.

Stationnement:

L'objectif est de valoriser l'espace de stationnement existant, représentant de grandes surfaces et contribuant fortement à l'image d'entrée de ville.

Pour cela, l'espace de stationnement doit être agrémentés d'alignement d'arbres et autres dispositifs d'animation des espaces extérieurs.

- Favoriser la plantation d'essences locales et variées, permettant d'améliorer le confort d'été
- Encourager l'intégration:
 - d'emplacements équipés pour les véhicules électriques
 - d'emplacements adaptés et sécurisés pour les vélos et autres 2 roues

Environnement et énergies renouvelables:

L'objectif est d'encourager la requalification du bâtiment existant, en promouvant la réalisation de dispositifs d'énergie renouvelable:

- Encourager la réalisation de panneaux photovoltaïques
- Encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants,...

Accès et desserte:

- En cas de nouvelle implantation, les accès doivent se faire par l'utilisation des voies secondaires, et non par la création d'un nouvel accès sur la route départementale.

Les orientations d'aménagement des abords de la RD 46: mise en valeur de l'entrée de ville

Accès et desserte

L'objectif est de favoriser le développement des modes actifs pour les trajets domicile-locaux commerciaux, en particulier vis-à-vis des habitants des quartiers alentours.

Les connexions modes actifs entre les sites commerciaux et les quartiers résidentiels alentours seront recherchés et valorisés (sécurisés et accompagnés d'un aménagement paysager)

Intégration paysagère

La réalisation d'une liaison modes actifs sera accompagnée d'un aménagement paysager, planté d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes), assurant une continuité avec les plantations déjà existantes à hauteur du bâtiment commercial actuel.



PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Orientations d'aménagement et de Programmation



Modification n°1 du PLU



PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Règlement

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
04			7 Décembre 2017

04	Modification n°1 du PLU	13 Septembre 2021
-----------	--------------------------------	--------------------------



AR Prefecture

043-214300121-20210913-2021_DEL_093-DE
Reçu le 16/09/2021
Publié le 16/09/2021

Sommaire

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	8
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	9
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	10
6. PROTECTION DES BOISEMENTS ET DES PAYSAGES	10
7. MIXITE SOCIALE	10
8. RAPPEL DE PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	10
9. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES INONDABLES	11
10. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN	11
11. DEFINITIONS	11

TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U"	12
<i>ZONE UA</i>	<i>13</i>
<i>ZONE UB</i>	<i>23</i>
<i>ZONE UC</i>	<i>32</i>
<i>ZONE UD</i>	<i>41</i>
<i>ZONE Ui</i>	<i>50</i>

TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU"	58
<i>ZONE AU</i>	59
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	67
<i>ZONE A</i>	68
TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N"	75
<i>ZONE N</i>	76
TITRE 6. DEFINITIONS	83
TITRE 7. ANNEXES	89
ANNEXE 1 - PERMIS DE CONSTRUIRE	89
ANNEXE 2 - ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES MEME EN PRESENCE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME	90
ANNEXE 3 : ESPACES BOISES CLASSES	91
ANNEXE 4 : EMBLEMES RESERVES	92
Annexe 5 : SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR	92

AR Prefecture

043-214300121-20210913-2021_DEL_093-DE
Reçu le 16/09/2021
Publié le 16/09/2021

Dispositions Générales

AR Prefecture

043-214300121-20210913-2021_DEL_093-DE
Reçu le 16/09/2021
Publié le 16/09/2021

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'**Aurec sur Loire**.

2. Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol

1 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quel qu'ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenante sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3. Délimitation du territoire en zones

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

Art. *R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. *R.151-22, R.151-23, R.151-36. - Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Art. *R.121-24, R.151-25. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Au sein de cette zone, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

4. Occupations et utilisations du sol réglementées par le P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- Les constructions à usage :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
	Etablissements d'enseignement
	Etablissements de santé ou d'action sociale
	Salles d'art ou de spectacle
	Equipements sportifs
Autre équipement recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

- Les stationnements,
- Les annexes,
- Les clôtures et les murs de soutènement,
- Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ▶ parcs d'attractions ouverts au public,
 - ▶ aires de jeux et de sports ouvertes au public,

- ▶ dépôts de véhicules,
- ▶ garages collectifs de caravanes,
- ▶ affouillements et exhaussements de sol,
- ▶ tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les démolitions,
- Les coupes et abattages d'arbres,
- Les défrichements.

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5. Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

6. Protection des boisements et des paysages

Dans un but de protection de l'environnement, un certain nombre d'espaces verts et de boisements font l'objet de mesures de protection.

Espaces boisés classés, soumis au régime des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignements.

Les espaces paysagers à protéger

En référence à l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application de l'article L151-44 du Code de l'Urbanisme, qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié. Ces espaces resteront à dominante naturelle et/ou végétale. Les plantations, et notamment les arbres remarquables, qu'ils abritent seront protégés.

7. Mixité sociale

Au 1^{er} janvier 2017, Aurec-sur-Loire remplit les obligations légales de l'article 55 de la loi SRU liées à la mixité sociale. L'objectif de la commune est de maintenir son taux de logements sociaux sans pour autant réglementer sa production.

8. Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

Dans les Espaces Boisés Classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation.
De plus, toute coupe à blanc doit faire la demande d'une autorisation.

9. Dispositions applicables dans les zones inondables

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 15/05/2012 délimite des zones sujettes aux risques d'inondation sur la commune d'Aurec-sur-Loire, définit des zones inconstructibles et des zones constructibles sous conditions. Ces zones sont reportées au document graphique et le PPRi est annexé au présent PLU. Les autorisations d'urbanisme dans ces zones doivent respecter les conditions fixées par ce document.

10. Dispositions applicables dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain

Pour tout projet d'aménagement et de construction sur les terrains situés dans une zone présentant des risques d'instabilité, la stabilité du sol devra être contrôlée par des études spécifiques qui devront déterminer les mesures techniques particulières de construction à mettre en place pour pallier à tout éventuel désordre ultérieur.

Une carte détaillant le zonage des risques de mouvements de terrains est annexée au présent PLU.

La carte des aléas retrait-gonflement des argiles est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/43012>. Dans ces zones des dispositions constructives et environnementales sont recommandées pour se prémunir des désordres liés à ce risque : http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Recom_R%C3%A8glem.

Une partie du territoire de la commune se trouve dans une zone d'aléas de mouvement de terrain, où il est recommandé, dans le cas de projets importants, ou si des terrassements de fort volumes sont prévus, de réaliser une étude géotechnique démontrant le caractère constructible du terrain et identifiant les mesures constructives à mettre en œuvre.

Des mesures préventives relatives au radon peuvent également être mises en œuvre.

11. Définitions

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U"

Zone **UA**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle correspondant aux tissus anciens de la commune (bourg et hameaux). Constructible, cette zone d'une certaine densité est composée d'un bâti traditionnel aggloméré où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Elle comprend un secteur UA_p correspondant au centre ancien d'Aurec-sur-Loire, inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques, et soumis à des prescriptions particulières.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage :

- Industriel,
- D'exploitation agricole et forestière
- D'entrepôt
- De commerce de gros

b) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*
- Les garages collectifs de caravanes*,

d) l'ouverture de carrières*

e) Dans le secteur Uap, le changement de destination :

- Des rez-de-chaussée en local à usage de stationnement, excepté sur la rue des Puits ;
- Des locaux commerciaux ;

f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) Les habitations,

b) Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.

c) L'aménagement* et l'extension* des constructions à usage agricole existantes, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

d) la reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

e) **Les piscines** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

f) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

g) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dispositions particulières :

Les travaux sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait*, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait*, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle générale d'implantation

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), les constructions doivent s'implanter :

- **Pour les rues mentionnées au plan de zonage** : A l'alignement* actuel ou futur. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées comportant déjà des constructions à l'alignement, dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement,
- **Le long de la rue de l'Hospice**, les constructions doivent s'implanter en respectant l'alignement actuel des bâtiments existants.
- **Pour les autres rues**, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait* à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

Règles particulières

Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans le secteur UAp ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

La hauteur prise en compte dans le calcul du retrait est celle de chaque point du bâtiment par rapport à la limite séparative.

Règle générale d'implantation

Les constructions imposées à l'alignement des voies doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

Les autres constructions peuvent s'implanter :

- **soit en limite séparative :**
 - ▶ si la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 m en limite.
 - ▶ s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.
- **soit en retrait***, à une **distance des limites séparatives** égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans le secteur UAp ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

5) Emprise au sol

Non réglementé

6) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

**La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m.
Dans le secteur UAp, elle est fixée à 10m.**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Aspect extérieur des constructions

Généralités

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie**.

Toitures

Dans l'ensemble de la zone :

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites** (chiens assis, jacobines, etc.) Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures sont autorisées.
- Pour les **bâtiments à usage d'habitation** les toitures doivent être en tuiles rouges à ondes prononcées.
- Pour les **bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

Dans le secteur UAp :

- **Les couvertures** doivent avoir l'aspect de **tuiles de terre cuite de type canal ou romane** à ondes prononcées **de couleur rouge**. Les couvertures présentant l'aspect de la tuile plate peuvent toutefois être autorisées pour la rénovation lorsque l'architecture le justifie.
- La réfection de toitures différentes est autorisée à **l'identique de l'existant**.

Façades

Dans l'ensemble de la zone :

- **Doivent être recouverts d'un enduit tous** les matériaux destinés à l'être (parpaings, brique creuse...).
- **L'emploi de matériaux bruts (tels que béton)** est autorisé à condition que leur finition soit soignée et qu'ils participent d'une démarche d'architecture contemporaine.
- **Maçonneries destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- Pour les **maçonneries de pierres apparentes**, le **rejointoiement** sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Les ouvertures** devront avoir des proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes plus hautes que larges. Au dernier étage, les ouvertures plus petites pourront être de dimension différente. Dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine, des proportions différentes d'ouvertures pourront être autorisées si elles sont très éloignées des proportions standard (bandeau horizontal ou vertical).
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Dans le secteur UAp :

- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent respecter les modèles traditionnels existants. Elles doivent être peintes dans des tons dérivés des pigments naturels en évitant les contrastes trop marqués avec les maçonneries. Les nouveaux percements auront un encadrement en pierre si ceux existants sont ainsi réalisés.
- En dehors des vitrines commerciales, en cas de pose de **volets roulants extérieurs** les coffrets en saillie sont interdits
- Les **antennes paraboliques** devront être implantées en toiture et adossées aux cheminées, sans dépasser le niveau du faîtage. Leur couleur sera proche de celle de la cheminée (beige sur les enduits, rouge brique sur les cheminées en brique).
- Les éléments techniques disposés en façade ou en extérieur tels que climatiseurs... ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de **l'architecture contemporaine**, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Restauration de bâtiments existants : dans l'ensemble de la zone

Autant que possible, les constructions anciennes devront conserver leur aspect initial :

- **Les matériaux d'origine**, en particulier les ouvrages en pierre apparente seront conservés ou restaurés.
- **Les percements et ouvertures** seront conservés dans leur positionnement et leurs proportions d'origine.
- **Les nouveaux percements**, s'ils sont nécessaires, devront respecter l'ordonnement de la façade et être en harmonie de proportion avec les percements existants.
- **Les portes de garages** (dans le secteur UAp, il ne pourra s'agir que de garages existants) devront faire l'objet d'un traitement soigné en harmonie avec la façade et être les plus discrètes possibles.
- **Les éléments d'architecture anciens remarquables**, (encadrements de fenêtres, meneaux, niches, garde-corps, etc.) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- **Les adjonctions, extensions, surélévations** devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.

Les modifications ci-dessus pourront être traitées **dans un esprit contemporain** à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

- **Transformation en vue de l'habitation de bâtiments initialement à usage d'activité économique**, notamment agricole : l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées notamment **par la conservation des éléments caractéristiques** (portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs etc.).

Clôtures :

- **L'aspect des clôtures** devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- La **reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant** est autorisée.
- 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.

Energies renouvelables :

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
- Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
 - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

- ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.
- ▶ **Dans le secteur UAp**, ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
- Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - ▶ de la **composition végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
 - ▶ de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- **Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- **Les plantations existantes** doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- **Les surfaces libres** de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

2) Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- **Pour les constructions neuves à usage d'habitation**, il est demandé une place et demie de stationnement par logement. Dans le cas de logements sociaux, une seule place par logement sera exigée.
- **Pour les constructions neuves à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux** le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

- **Pour les immeubles d'habitation et de bureaux** de plus de 500m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Partie 3 : Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'**accès* des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le **nombre des accès sur les voies publiques** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

Voirie

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

- Lorsqu'il existe un **réseau public d'égouts**, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un **dispositif d'assainissement autonome**. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations du schéma d'assainissement. Le projet de construction devra en outre prévoir un raccordement futur au réseau lorsqu'il sera créé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront rejetées **au réseau séparatif** s'il existe.

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

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **UB**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à caractère multifonctionnel, la zone UB recouvre les zones d'extension qui sont déjà en partie construites (urbanisation récente), et les équipements existants.

Elle comprend :

- **un secteur UBc** correspondant aux équipements publics de Chazournes et à l'usine SFT, avec des règles de hauteur différentes,

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage :

- D'exploitation agricole et forestière
- Industriel et d'entrepôt

b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*
- Les garages collectifs de caravanes*,

d) l'ouverture de carrières*

e) les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

f) Le changement de destination :

- Des rez-de-chaussée en local à usage de stationnement, excepté sur la rue des Puits ;
- Des locaux commerciaux ;

Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) les habitations,

b) les constructions neuves à usage :

- D'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- **D'activités économiques tertiaires** (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 250m² de surface de plancher,

c) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone et dans la limite des seuils fixés ci-dessus.

d) la reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,

e) Les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

f) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

g) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dispositions particulières :

Les travaux sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle générale d'implantation

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), les constructions doivent s'implanter :

- **soit à l'alignement** des voies existantes ou prévues,
- **soit en retrait*** de l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

Règles particulières

Le long de l'avenue du Pont et de l'avenue de Firminy sur la portion comprise entre le rond- point de la place du Breuil et le rond- point avec l'avenue de Verdun, les constructions doivent être édifiées avec un retrait* compris entre 0 et 5 mètres de la limite de parcelle.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

Toute construction nouvelle devra être édifiée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement

architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;

- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

Règle générale d'implantation

Les constructions peuvent être édifiées :

- **Soit sur une ou plusieurs limites séparatives** (ordre continu ou semi-continu),
- **Soit en retrait* des limites séparatives** (ordre discontinu). Dans ce cas la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les bâtiments annexes (abris à bois, garage...) d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,50 m peuvent être implantés en limite ou en retrait* minimum de 1 m.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;

- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

4) Emprise au sol

Non réglementé

5) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

Dans la zone UB la hauteur maximale des constructions est fixée à 12m.

Dans le secteur UBc, elle est fixée à 15m.

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie**.

Toitures

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **Les couvertures** doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. **Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

Façades

- **Maçonneries destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de **l'architecture contemporaine**, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Clôtures

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue** pourront être constituées :
 - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m 20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
 - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- 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.

Energies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :

▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,

▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- ▶ de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- ▶ **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- **Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- **Les surfaces libres** de toute construction ainsi que **les aires de stationnement** doivent être plantées et entretenues.
- Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas :

- De travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- D'équipements collectifs* d'intérêt général,

2) Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. Dans le cas de logements sociaux, une seule place par logement sera exigée.

Pour les autres constructions autorisées le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

- **Pour les immeubles d'habitation et de bureaux** de plus de 500m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Modalités d'application :

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

Partie 3 : Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'**accès* des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le **nombre des accès sur les voies publiques** peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

Voirie

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction productrice d'eaux usées doit être raccordée au **réseau public d'assainissement**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les **eaux pluviales** doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **UC**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine constructible, de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives.

Cette zone correspond aux extensions récentes du bourg.

La vocation principale est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend un sous-secteur UCa, correspondant aux activités commerciales présentes le long de la route de Firminy.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage :

- Industriel,
- D'exploitation agricole et forestière,
- D'entrepôt.

b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*
- Les garages collectifs de caravanes*,

d) l'ouverture de carrières*

e) les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- **En zone UC :**

a) les habitations,

b) les constructions neuves à usage d'équipements d'intérêt collectifs et de service public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

c) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone et dans la limite des seuils fixés ci-dessus.

d) la reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

e) Les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

f) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

g) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

h) les constructions à usage d'activités économiques tertiaires (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 250m² de surface de plancher.

- **En zone UCa :**

Les constructions à usage commercial dans la limite de 2 400 m² d'emprise au sol, hors dispositifs d'énergies renouvelables tels que les ombrières photovoltaïques.

Dispositions particulières :

Les travaux sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle générale d'implantation

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement*.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

Règle générale d'implantation

- En zone UC :

Les constructions doivent s'implanter :

- **soit en retrait*** des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres
- **soit en limite séparative.**

Les **bâtiments annexes** (abris à bois, garage...) d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,5m peuvent être implantés en limite ou en retrait minimum de 1 m.

- En zone UCa :

Les constructions doivent s'implanter :

Par rapport aux limites séparatives situées à l'intérieur de la zone UCa :

- **soit en retrait*** des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres
- **soit en limite séparative.**

Par rapport aux limites séparatives externe à la zone UCa (en limite avec la zone UC) :

En retrait d'au moins 5 m.

Dans tous les cas, les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,5m peuvent être implantés en limite ou en retrait minimum de 1 m.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contigüité d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au

niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

5) Emprise au sol

Non réglementé

6) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

En zone UC :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres en terrain plat avec une pente inférieure à 10%.
- 8 mètres pour les terrains avec une pente comprise entre 10 et 20%.
- 9 mètres pour les terrains avec une pente supérieure ou égale à 20%.

En zone UCa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 m en terrain plat avec une pente inférieure à 10%
- 9 mètres pour les terrains avec une pente comprise entre 10 et 20%.

Dans tous les cas : Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie**.

Toitures

En zone UC :

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **Les couvertures** doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. **Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

En zone UCa :

- **Les toitures terrasses végétalisées** sont obligatoire en cas de construction d'une emprise au sol supérieure à 300 m². Les toitures terrasses non végétalisées sont admises lorsqu'elles permettent la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).
- **Pour les autres constructions :**
 - o **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
 - o **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
 - o Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

Façades

- **Maçonneries destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- **Maçonneries de pierres apparentes** : le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Bardages** : l'aspect et la couleur des bardages doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc et les bardages brillants sont interdits.
- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Clôtures

En zones UC:

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue**, pourront être constituées :
 - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
 - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.

- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- 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.

En zones UCa :

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue, à l'exception de celles aux abords de la RD46**, pourront être constituées :
 - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
 - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- **Les clôtures sur rue aux abords de la RD46** seront réalisées en grillage, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et variées, d'au moins 2 strates différentes.
- **Les clôtures sur limite séparatives** seront composées :
 - ▶ Soit d'un mur plein limité à 1.20 m
 - ▶ Soit d'un grillageDans tous les cas, la clôture sera doublée d'une bande végétale d'au moins 4m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- 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.

Energies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
 - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
 - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
 - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

En zone UCa uniquement :

Les équipements liés aux énergies renouvelables feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier.

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.

2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

En zone UC uniquement :

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

En zone UC et UCa :

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Espace vert de pleine terre

En zone UC :

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué d'espaces de pleine terre.

En zone UCa :

35% minimum de l'unité foncière doit être constitué d'espaces de pleine terre.

2) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- ▶ de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- ▶ **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

· **Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

· Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

· Toute **opération d'ensemble comportant plus de 6 logements** devra comprendre un espace de convivialité à aménager en accord avec la commune, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface **de l'opération**.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas :

- De travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- D'équipements collectifs* d'intérêt général,

Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

· **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé deux places de stationnement par logement. Dans le cas de logements sociaux, une seule place par logement sera exigée.

· **Pour les autres constructions autorisées**, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

· **Pour les immeubles d'habitation et de bureaux** de plus de 500m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Modalités d'application :

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

Partie 3 : Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En zone UC uniquement :

L'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

Voirie

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au **réseau public d'assainissement**.
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **UD**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine constructible, de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives.

Cette zone correspond aux secteurs excentrés ou à préserver.

La vocation principale est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.

La zone UD comprend une sous-zone UDa dans laquelle les possibilités de constructions sont limitées et soumises à condition pour diverses raisons (zone enclavée en cas de crue, mal desservie par les réseaux, en secteur de bruit, déconnectées, etc.)

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

En zone UD hors UDa, sont interdits :

a) les constructions neuves à usage :

- Industriel,
- D'exploitation agricole et forestière,
- D'entrepôt,
- D'hébergement hôtelier et touristique,
- De commerce de gros.

b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*
- Les garages collectifs de caravanes*,

d) l'ouverture de carrières*

e) les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

Dans le secteur UDa, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UD2

Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

En zone UD hors UDa, sont admis sous conditions :

a) les constructions neuves à usage :

- D'équipements d'intérêts collectifs et services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- D'habitation dans la limite de 250m² de surface de plancher totale,

b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone et dans la limite de 250m² de surface de plancher totale

d) la reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

d) Les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

f) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

g) les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.

h) les constructions à usage d'activités économiques tertiaires (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 100m² de surface de plancher totale.

Dans le secteur UDa :

- a) **L'aménagement*** dans le **volume existant** des constructions à usage d'habitation et d'activités économiques, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m².
- b) **L'extension* des constructions existantes** à usage d'habitation et d'activités économiques sous réserve que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250m².
- c) **les constructions neuves à usage** d'habitation dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale.
- d) **Les annexes**, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- e) **les constructions à usage de piscine** lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- f) les aires de stationnement* ouvertes au public.
- g) **les constructions à usage d'activités économiques tertiaires** (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 100m² de surface de plancher totale.

Dispositions particulières :

Les travaux sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle générale d'implantation

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), les constructions doivent s'implanter à une **distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement***.

Dans le cas d'une extension, la construction nouvelle pourra s'inscrire dans l'alignement de la construction existante ou au-delà.

Règles particulières

Toute construction nouvelle devra être édifée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **4 m des limites séparatives**.

Les bâtiments annexes (abris à bois, garage...) d'une surface inférieure à 60 m² et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,5m peuvent être implantés en limite ou en retrait minimum de 1 m.

Règles particulières

Le long des cours d'eau secondaires, les constructions doivent s'implanter à une **distance minimale de 10m de l'axe du cours d'eau**.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement

architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;

- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

5) Emprise au sol

Non réglementé

6) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres en terrain plat** avec une pente inférieure à 10%.
- **8 mètres pour les terrains avec une pente** comprise entre 10 et 20%.
- **9 mètres pour les terrains avec une pente** supérieure ou égale à 20%.

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie**.

Toitures

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **Les couvertures** doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. **Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

Façades

- **Maçonnerie destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- **Maçonneries de pierres apparentes** : le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Bardages** : l'aspect et la couleur des bardages doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc et les bardages brillants, sont interdits.
- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de **l'architecture contemporaine**, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Clôtures

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue** pourront être constituées :
 - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m 20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
 - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- 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.

Energies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
 - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
 - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
 - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher, en sus des 250m² maximum autorisés.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Espace Vert de Pleine Terre

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué d'espaces de pleine terre.

2) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- ▶ de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- ▶ de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

• **Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

• **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

• **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène, dans la proportion d'au moins 30 % de la surface du terrain.

• **Les aires de stationnement*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.

- Toute **opération d'ensemble comportant plus de 6 logements** devra comprendre un espace de convivialité à aménager en accord avec la commune, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface **de l'opération**.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas :

- De travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- D'équipements collectifs* d'intérêt général,

3) Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé deux places de stationnement par logement. Dans le cas de logements sociaux, une seule place par logement sera exigée.
- **Pour les autres constructions autorisées**, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.
- **Pour les immeubles d'habitation et de bureaux** de plus de 500m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Partie 3 : Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

Voirie

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Lorsqu'il existe un **réseau public d'égouts**, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un **dispositif d'assainissement autonome**. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations du schéma d'assainissement. Le projet de construction devra en outre prévoir un raccordement futur au réseau lorsqu'il sera créé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRi.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **Ui**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zones urbaines à vocation d'activités économiques. Il s'agit d'une zone réservée principalement aux établissements industriels et artisanaux, aux dépôts, aux installations publiques ou privées.

La zone Ui comprend un **sous-secteur Uia**, correspondant à **la zone d'activités artisanales de Semène**.

La zone Ui comporte un **sous-secteur Uie** destiné à accueillir, en plus des activités économiques, des équipements publics, sportifs et de loisirs.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdits :

a) Les constructions neuves à usage :

- D'exploitation agricole et forestière,
- D'habitation, sans lien avec une activité économique,
- D'hébergement hôtelier et touristique,

b) Le camping* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les parcs d'attraction* ouverts au public,

d) L'ouverture de carrières,

e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées,

f) Les établissements d'enseignement,

g) Les établissements de santé ou d'action sociale,

i) Les autres équipements recevant du public.

Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) les constructions neuves 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,
- D'équipements d'intérêt collectif et de service public, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

b) L'aménagement et l'extension des constructions autorisées dans la zone.

c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) la reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

e) Les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement,

f) Les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,

g) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

h) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En zone Uie, sont autorisés :

- **Les équipements sportifs et de loisirs**, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- **Les autres équipements recevant du public**, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Toute construction nouvelle doit être édifée avec un retrait* de **3 mètres minimum de l'alignement**.

Toute construction nouvelle devra être édifée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter soit :

- **en limite séparative**, sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui,
- **En retrait***, à **une distance minimale de 4 m** des limites séparatives

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

5) Emprise au sol

Non réglementé

6) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m.

Dans le secteur Uia, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres en terrain plat** avec une pente inférieure à 10%.
- **8 mètres pour les terrains avec une pente** comprise entre 10 et 20%.
- **9 mètres pour les terrains avec une pente** supérieure ou égale à 20%.

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.

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.

Constructions

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

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration

Énergies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

• Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

• **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :

- ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
- ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- De la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- **De la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les aires de stationnement doivent être plantées avec 1 arbre minimum pour 4 places.

Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place et demie de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Partie 3 : Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

Voirie

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- Les **voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les **voies nouvelles en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction productrice d'eaux usées doit être raccordée au **réseau public d'assainissement**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront rejetées **au réseau séparatif** s'il existe.

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

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRi.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **AU**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais les équipements collectifs, les activités d'accompagnement (petits commerces, bureaux, services etc.) sont également admis.

La zone AU comporte :

- **Un sous-secteur 1AU qui est urbanisable directement au regard des OAP ;**
- **un sous-secteur 2AU qui nécessitera une modification ou une révision du présent document d'urbanisme pour être ouverte à l'urbanisation.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage :

- Industriel,
- D'exploitation agricole et forestière,
- D'entrepôt,
- D'hébergement hôtelier et touristique,
- De commerce de gros,
- De cinéma.

b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*
- Les garages collectifs de caravanes*,

d) l'ouverture de carrières*

e) les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.

b) la reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

c) L'aménagement* dans le volume existant des constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services et d'artisanat, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m².

d) L'extension* des constructions existantes à usage d'habitation, de bureaux et de services et d'artisanat sous réserve que la SHON* totale après travaux n'excède pas 250m².

e) Les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

f) les équipements d'intérêt collectif et de service public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

g) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

h) les constructions à usage :

- D'activités économiques tertiaires (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 100m² de surface de plancher.
- D'habitation dans la limite de 250m² de surface de plancher maximum.

Dispositions particulières

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble compatible avec l'aménagement de l'ensemble de la zone et sous réserve de la réalisation de tous les équipements nécessaires.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement*.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **4 m des limites séparatives**.

Les bâtiments annexes (abris à bois, garage...) d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,5m peuvent être implantés en limite ou en retrait minimum de 1 m.

Règles particulières

Le long des cours d'eau secondaires, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **10m de l'axe du cours d'eau**.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé.

1) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

4) Emprise au sol

Non réglementé.

5) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres en terrain plat** avec une pente inférieure à 10%.
- **8 mètres pour les terrains avec une pente** comprise entre 10 et 20%.
- **9 mètres pour les terrains avec une pente** supérieure ou égale à 20%.

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

2) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie**.

Toitures

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas les bâtiments les plus importants mais les volumes accolés ou qu'elles assurent la jonction entre deux volumes.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **Les couvertures** doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. **Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

Façades

- **Maçonnerie destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- **Maçonneries de pierres apparentes** : le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Bardages** : l'aspect et la couleur des bardages doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc et les bardages brillants, sont interdits.
- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Clôtures

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue** pourront être constituées :
 - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m 20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
 - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- 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.

Energies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
 - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
 - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
 - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

3) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher, en sus des 250m² maximum autorisés.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Espace Vert de Pleine Terre

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué d'espaces de pleine terre.

2) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - ▶ de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
 - ▶ **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- **Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
 - **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.
 - **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène, dans la proportion d'au moins 30 % de la surface du terrain.
 - **Les aires de stationnement*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
 - Toute **opération d'ensemble comportant plus de 6 logements** devra comprendre un espace de convivialité planté à aménager en accord avec la commune, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface **de l'opération**.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas :**
- De travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
 - D'équipements collectifs* d'intérêt général,

Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé deux places de stationnement par logement. Dans le cas de logements sociaux, une seule place par logement sera exigée.
- **Pour les autres constructions autorisées**, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.
- **Pour les immeubles d'habitation et de bureaux** de plus de 500m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Partie 3 : Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

Voirie

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

- Lorsqu'il existe un **réseau public d'égouts**, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

- En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un **dispositif d'assainissement autonome**. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations du schéma d'assainissement. Le projet de construction devra en outre prévoir un raccordement futur au réseau lorsqu'il sera créé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **A**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone se subdivise en secteurs correspondant à un règlement particulier. Ils sont caractérisés de la façon suivante :

- **Ap** : Secteur agricole protégé où toutes les constructions nouvelles sont interdites.
- **Ae** : Secteur agricole ordinaire, où sont admises dans certaines conditions les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdits :

Dans le secteur Ap, toutes constructions neuves.

Dans le secteur Ae :

a) les constructions neuves à usage :

- D'habitation autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*,
- D'hébergement hôtelier et touristique,
- De commerce et activités de service,
- D'équipements d'intérêt collectif et de service public, sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- D'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,

b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs d'attractions* ouverts au public,
- Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- Les aires de stationnement* ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules*,
- Les garages collectifs de caravanes*.

d) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) Dans le secteur Ae, les constructions neuves à usage :

- **D'exploitation agricole et forestière.**
- **D'habitation**, lorsqu'elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et qu'elles respectent les distances d'implantation par rapport aux autres exploitations agricoles, dans une limite de 250m² de surface de plancher totale.
- **D'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- **De piscines** lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :

- **L'aménagement* et l'extension*** des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² et que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas 250m²,
 - **la reconstruction à l'identique des bâtiments** non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,
 - **L'aménagement*** des constructions existantes pour un usage touristique,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- e) les aires de stationnement* non imperméabilisées ouvertes au public.
- f) les commerces, en lien avec une activité agricole, dans une limite de 250m² de surface de plancher totale.

Dispositions particulières :

Les travaux sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règles d'implantation

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), les façades sur voie des constructions s'implanteront avec un **retrait* minimum de 5 m**.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Le retrait

est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- **soit en retrait*** des limites séparatives à une distance au moins égale 4 mètres
- **soit en limite séparative**, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone A.

Des implantations différentes de celle fixée ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

A l'exception du secteur Na, les annexes doivent être implantées à un maximum de 20m de la construction principale.

4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

5) Emprise au sol

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 40m² de surface de plancher.

L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 33% de la surface de plancher totale initiale de la construction à condition que la surface de plancher totale initiale soit supérieure à 60m² et que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² de surface de plancher (existant+extension).

6) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 m** pour les constructions à **usage d'habitation**.
- **12 m** pour les bâtiments agricoles est autorisée quand elle est justifiée par des problématiques techniques liées à la production, et cela n'a pas d'impact sur l'intégration paysagère du bâtiment (notamment en ligne de crête). La hauteur maximale des silos agricoles n'est pas règlementée.
- **3,5 m** pour les **annexes**.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.

Insertion dans le site et adaptation au terrain

- Les constructions devront être **étudiées en fonction du relief** et adaptées à celui-ci :
 - ▶ Sur les terrains en pente, les mouvements de terre devront respecter au mieux le terrain naturel et se feront sans apport de remblai
 - ▶ Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 2m sont interdites.
- D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel.

Toitures

- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- Pour les **bâtiments à usage d'habitation** les couvertures doivent avoir l'aspect de tuiles à ondes prononcées de couleur rouge.
- Pour les **bâtiments autres qu'à usage d'habitation** d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur rouge se rapprochant de la teinte des tuiles. Des dérogations peuvent être accordées aux bâtiments agricoles de type "tunnel", à condition que leur insertion paysagère soit étudiée avec le plus grand soin.
- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.

Façades

- **Maçonnerie destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- **Maçonneries de pierres apparentes** : le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Bardages** : l'aspect et la couleur des bardages doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc et les bardages brillants, sont interdits.
- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visibles possibles.

Energies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
- Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
 - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
 - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
 - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher, en sus des 250m² maximum autorisés.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- De la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- De la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- De la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

2) Ensembles à protéger

Les Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les Espaces Paysagers à préserver

Les espaces localisés au plan de zonage, au titre de l'article L 144-2 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Ces espaces resteront à dominante naturelle et/ou végétale.

De manière générale, les alignements d'arbres, les haies et les arbres remarquables existants dans la zone doivent être maintenus autant que possible.

Article 7 : Stationnement

Les places de stationnement sont déterminées en fonction de la nature de la construction et des besoins générés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Partie 3 : Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'accès* des constructions doit être assuré par **une voie publique ou privée** et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

Voirie

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir **des caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'eau potable, le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire. En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

- Lorsqu'il existe un **réseau public d'égouts**, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Si un traitement spécifique est prévu il peut faire l'objet d'une convention de rejet définissant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un **dispositif d'assainissement autonome**. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

En cas d'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété. Le constructeur réalisera sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non, avec une évacuation limitée vers un déversoir sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur. L'infiltration « in situ » sera privilégiée.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRi.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

DEPARTEMENT de la HAUTE LOIRE
COMMUNE D'AUREC SUR LOIRE

AR Prefecture

043-214300121-20210913-2021_DEL_093-DE
Reçu le 16/09/2021
Publié le 16/09/2021

A

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **N**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- **Le secteur Neh** à préserver au regard de la valeur environnementale et hydrologique. Il correspond aux boisements, au fleuve Loire et à ses abords immédiats. Seul l'aménagement des constructions dans le volume existant y est autorisé, ainsi que les serres pour les cultures potagères en **sous-secteur Neh1**
- **Le secteur NL** destiné aux activités de loisirs.
- **Le secteur Nj** destiné à l'accueil de jardins familiaux.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article N2.

Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Dans le secteur Neh :

- a) l'aménagement* dans le volume existant des constructions à usage d'habitation et d'activités économiques, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m².
- b) L'extension* des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² et que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas 250m².
- c) Les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- d) les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- e) les aires de stationnement* non imperméabilisées ouvertes au public.
- f) les équipements d'intérêt collectif et de service publics dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- g) les serres pour les cultures potagères dans le sous-secteur Neh1.

Dans le secteur NL :

- a) Les constructions neuves à usage :
 - D'équipement d'intérêt collectif et de service publics liés aux activités de loisirs,
 - D'hébergement hôtelier et touristique,
 - D'habitation si elle est nécessaire à la bonne gestion de l'espace de loisir,
 - D'artisanat et de commerce de détail,
 - D'habitation à condition qu'elles soient en lien avec les activités de loisirs,
 - De locaux techniques, à conditions qu'elles soient en lien avec l'activité de loisirs.
- b) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs *
- c) les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
- d) Les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
 - Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et de commerce à condition qu'elles soient en lien avec le fonctionnement de la zone de loisir.
- e) les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- f) les aires de stationnement* non imperméabilisées ouvertes au public

Dans le secteur Nj :

- a) Les abris de jardins d'une surface de plancher maximum de 20m² par abris,
- b) Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardin),
- c) Les constructions d'usage commun, limité à une fois par opération, permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 40m² de surface de plancher.

Dans l'ensemble de la zone :

- a) Les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et dans les limites fixées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement

Dispositions particulières :

Les travaux sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règles d'implantation

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), les façades sur voie des constructions s'implanteront avec un **retrait* minimum de 5 m**.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

Règle générale d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, **doit être au moins égale à 4 m.**

Règles particulières

Le long des cours d'eau secondaires, les constructions doivent s'implanter à une **distance minimale de 10m de l'axe du cours d'eau.**

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les annexes doivent être implantées à un maximum de 20m de la construction principale.

4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

5) Emprise au sol

Dans le secteur Neh, l'emprise au sol maximale des constructions neuves ne devra pas excéder 30% de la superficie totale des terrains. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et dont l'emprise au sol est supérieure à 60m².

L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 33% de la surface de plancher totale initiale de la construction à condition que la surface de plancher totale initiale soit supérieure à 60m² et que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² de surface de plancher (existant+extension).

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les autres secteurs.

6) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m.

La hauteur maximum des annexes est fixée à 3,5m.

Dans le secteur NL, la hauteur maximum des constructions est fixée à 9m, celle des annexes à 5m.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie.**

Insertion dans le site et adaptation au terrain

- Les constructions devront être étudiées **en fonction du relief** et adaptées à celui-ci :

- ▶ Sur les terrains en pente, les mouvements de terre devront respecter au mieux le terrain naturel et se feront sans apport de remblai
- ▶ Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 2m sont interdites.

D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel.

Dans le secteur NL, les constructions, les hébergements hôteliers et touristiques et les constructions légères de loisirs devront témoigner d'une insertion dans le site optimale afin de ne pas impacter le paysage.

Toitures

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **En dehors du secteur NL, les couvertures** doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. **Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- **Dans les secteurs NL**, la couleur de la couverture devra témoigner d'une insertion optimale dans l'environnement.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

Façades

- **Maçonnerie destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- **Maçonneries de pierres apparentes** : le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Bardages** : l'aspect et la couleur des bardages doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc et les bardages brillants, sont interdits.
- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Clôtures

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue** pourront être constituées :
 - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m 20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
 - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- 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.

Énergies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
 - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
 - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
 - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher, en sus des 250m² maximum autorisés.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Dans le secteur NL, la coupe des arbres devra être strictement limitée aux besoins des aménagements touristiques. Les plantations nouvelles seront limitées aux essences locales.

2) Les Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

3) Ensembles à protéger

De manière générale, les alignements d'arbres, les haies et les arbres remarquables existants dans la zone doivent être maintenus autant que possible.

Article 7 : Stationnement

Les places de stationnement sont déterminées en fonction de la nature de la construction et des besoins générés.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Partie 3 : Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'accès* des constructions doit être assuré par **une voie publique ou privée** et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, **les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants** :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

Voirie

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir **des caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'eau potable, le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

a) Lorsqu'il existe un **réseau public d'égouts**, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

3. En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif **d'assainissement autonome**. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Définitions

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

Aires de stationnement ouvertes au public

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 places et dans la limite de 49 places, ces aménagements sont soumis à déclaration préalable, a permis d'aménager au-delà de 50 places, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Association foncière urbaine (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées, ou bien constituées d'office.

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à

des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,
- et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Constructions à usage artisanal

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 7 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités et dans la limite de 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable, à partir de 49 unités ils sont soumis à permis d'aménager, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les sous-sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

Espace boisé classé

Voir annexe n° 4.

Emplacement réservé

Voir annexe page n° 5.

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la moitié de la surface minimum d'installation.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitation de type individuel

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

Habitation de type collectif

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Calcul des retraits en limite séparative : la hauteur prise en compte sera celle de chaque point du bâtiment par rapport à la limite séparative.

Par exemple, pour un balcon en saillie supérieure à 0,40m, sera prise en compte la hauteur de ce balcon.

Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées (soumises à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissements

Selon l'article R421-19, sont considérées comme lotissements (doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager) les opérations :

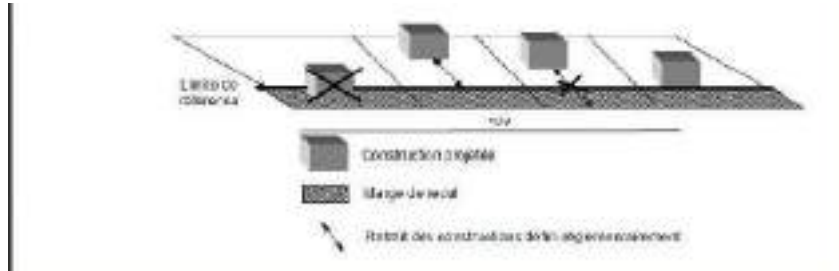
-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

Selon l'article R421-23 - Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, les lotissements autres que ceux mentionnés à de l'article R421-19.

Marge de recul :

Il s'agit d'emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction est interdite y compris les constructions enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée), mais non compris les clôtures. La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article 4 de la zone concernée.



Opérations d'aménagement ou de construction

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc. ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Permis groupés valant division - Article R 431-24 du code de l'urbanisme

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Parcs d'attractions

Article *R421-19 - Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares

Reconstruction d'un bâtiment

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolé, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Retrait des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures, balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les débords, notamment les débords de toiture, même inférieurs à 0,40 m, ne sont pas autorisés au-delà de la limite séparative.

Stationnement de caravanes

Article *R421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

Surface Plancher La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface minimum d'installation

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

Terrain

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Article R 421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-38 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Article R 421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Z.A.C

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).

Annexes

Annexe 1 - Permis de construire

Les articles L 421-1 à L 421-8 du code de l'urbanisme stipulent :

Article L421-1

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Article L421-2

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Article L421-3

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article L421-4

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.

Article L421-5

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Article L421-6

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L421-7

Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

Article L421-8

A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

Annexe 2 - Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un Plan Local d'Urbanisme

Article R 111-2

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

Article R 111-4

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

Article R 111-26

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

Article R 111-27

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

Article L 111-6, L 111-7, L 111-8, L111-10

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie* routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole* ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension* de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est joint à la demande d'autorisation du projet.

Article L 131-4

Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement* définies par décret en Conseil d'Etat, doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Annexe 3 : Espaces boisés classés

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (hexagones).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 4 : Emplacements réservés

(Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts ;
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants :

Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir

Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune

Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé

Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :

Année 0

Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an

Acquisition de terrains

Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir
Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE

La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit

Année 1

Année 2

Modification ou révision du PLU supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an

Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peut saisir le juge de l'expropriation

Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé

Transfert de la propriété

Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir__

Modification n°1 du PLU



PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Règlement

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
04			7 Décembre 2017

04	Modification n°1 du PLU	13 Septembre 2021
-----------	--------------------------------	--------------------------



DEPARTEMENT de la HAUTE LOIRE
COMMUNE D'AUREC SUR LOIRE

AR Prefecture

043-214300121-20210913-2021_DEI_C093-DE
Reçu le 16/09/2021
Publié le 16/09/2021

UC

Zone **UC**

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine constructible, de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives.

Cette zone correspond aux extensions récentes du bourg.

La vocation principale est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend un sous-secteur UCa, correspondant aux activités commerciales présentes le long de la route de Firminy.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage :

- Industriel,
- D'exploitation agricole et forestière,
- D'entrepôt.

b) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs d'attraction* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules*
- Les garages collectifs de caravanes*,

d) l'ouverture de carrières*

e) les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- **En zone UC :**

a) les habitations,

b) les constructions neuves à usage d'équipements d'intérêt collectifs et de service public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

c) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone et dans la limite des seuils fixés ci-dessus.

d) la reconstruction à l'identique des bâtiments non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

e) Les piscines lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

f) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

g) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

h) les constructions à usage d'activités économiques tertiaires (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 250m² de surface de plancher.

- **En zone UCa :**

Les constructions à usage commercial dans la limite de 2 400 m² d'emprise au sol, hors dispositifs d'énergies renouvelables tels que les ombrières photovoltaïques.

Dispositions particulières :

Les travaux sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle générale d'implantation

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), **les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement***.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

Règle générale d'implantation

- En zone UC :

Les constructions doivent s'implanter :

- **soit en retrait*** des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres
- **soit en limite séparative.**

Les **bâtiments annexes** (abris à bois, garage...) d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,5m peuvent être implantés en limite ou en retrait minimum de 1 m.

- En zone UCa :

Les constructions doivent s'implanter :

Par rapport aux limites séparatives situées à l'intérieur de la zone UCa :

- **soit en retrait*** des limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres
- **soit en limite séparative.**

Par rapport aux limites séparatives externe à la zone UCa (en limite avec la zone UC) :
En retrait d'au moins 5 m.

Dans tous les cas, les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,5m peuvent être implantés en limite ou en retrait minimum de 1 m.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;

- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

1) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

2) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

3) Emprise au sol

Non réglementé

4) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

En zone UC :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **7 mètres en terrain plat** avec une pente inférieure à 10%.
- **8 mètres pour les terrains avec une pente** comprise entre 10 et 20%.
- **9 mètres pour les terrains avec une pente** supérieure ou égale à 20%.

En zone UCa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8 m en terrain plat avec une pente inférieure à 10%
- 9 mètres pour les terrains avec une pente comprise entre 10 et 20%.

Dans tous les cas : Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie**.

Toitures

En zone UC :

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **Les couvertures** doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. **Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

En zone UCa :

- **Les toitures terrasses végétalisées** sont obligatoire en cas de construction d'une emprise au sol supérieure à 300 m². Les toitures terrasses non végétalisées sont admises lorsqu'elles permettent la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).
- **Pour les autres constructions :**
 - o **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
 - o **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
 - o Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

Façades

- **Maçonneries destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- **Maçonneries de pierres apparentes** : le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Bardages** : l'aspect et la couleur des bardages doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc et les bardages brillants sont interdits.
- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Clôtures

En zones UC:

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue**, pourront être constituées :
 - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
 - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- 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.

En zones UCa :

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue, à l'exception de celles aux abords de la RD46**, pourront être constituées :
 - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
 - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- **Les clôtures sur rue aux abords de la RD46** seront réalisées en grillage, éventuellement doublé d'une haie d'essences locales et variées, d'au moins 2 strates différentes.
- **Les clôtures sur limite séparatives** seront composées :
 - ▶ Soit d'un mur plein limité à 1.20 m
 - ▶ Soit d'un grillageDans tous les cas, la clôture sera doublée d'une bande végétale d'au moins 4m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- 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.

Energies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
 - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
 - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
 - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

En zone UCa uniquement :

Les équipements liés aux énergies renouvelables feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier.

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.

2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

En zone UC uniquement :

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

En zone UC et UCa :

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Espace vert de pleine terre

En zone UC :

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué d'espaces de pleine terre.

En zone UCa :

35% minimum de l'unité foncière doit être constitué d'espaces de pleine terre.

2) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- ▶ de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- ▶ **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

· **Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

· Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

· Toute **opération d'ensemble comportant plus de 6 logements** devra comprendre un espace de convivialité à aménager en accord avec la commune, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface **de l'opération**.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas :

- De travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- D'équipements collectifs* d'intérêt général,

Article 7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé deux places de stationnement par logement. Dans le cas de logements sociaux, une seule place par logement sera exigée.
- **Pour les autres constructions autorisées**, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.
- **Pour les immeubles d'habitation et de bureaux** de plus de 500m² de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

Modalités d'application :

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

Partie 3 : Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En zone UC uniquement :

L'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

Voirie

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au **réseau public d'assainissement**. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRi.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

DEPARTEMENT de la HAUTE LOIRE
COMMUNE D'AUREC SUR LOIRE

AR Prefecture

043-214300121-20210913-2021_DEL_093-DE
Reçu le 16/09/2021
Publié le 16/09/2021

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 PLAN DE ZONAGE

Planche Globale - Echelle : 1/7000

Plan local d'urbanisme
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 Décembre 2017
Délibération d'approbation de la révision allégée n°1 le 16 Mai 2019

Révisions et modifications :
Délibération de prescription de la modification n°1 du PLU en date du 14 Décembre 2020
Arrêté municipal de prescription de la modification n°1 du PLU en date du 26 Février 2021
Approbation de la modification n°1 par délibération du Conseil Municipal en date du 13 Septembre 2021
Vu pour être annexé la délibération du Conseil Municipal en date du 13 Septembre 2021

Référence : 47225
Fichier :



Légende

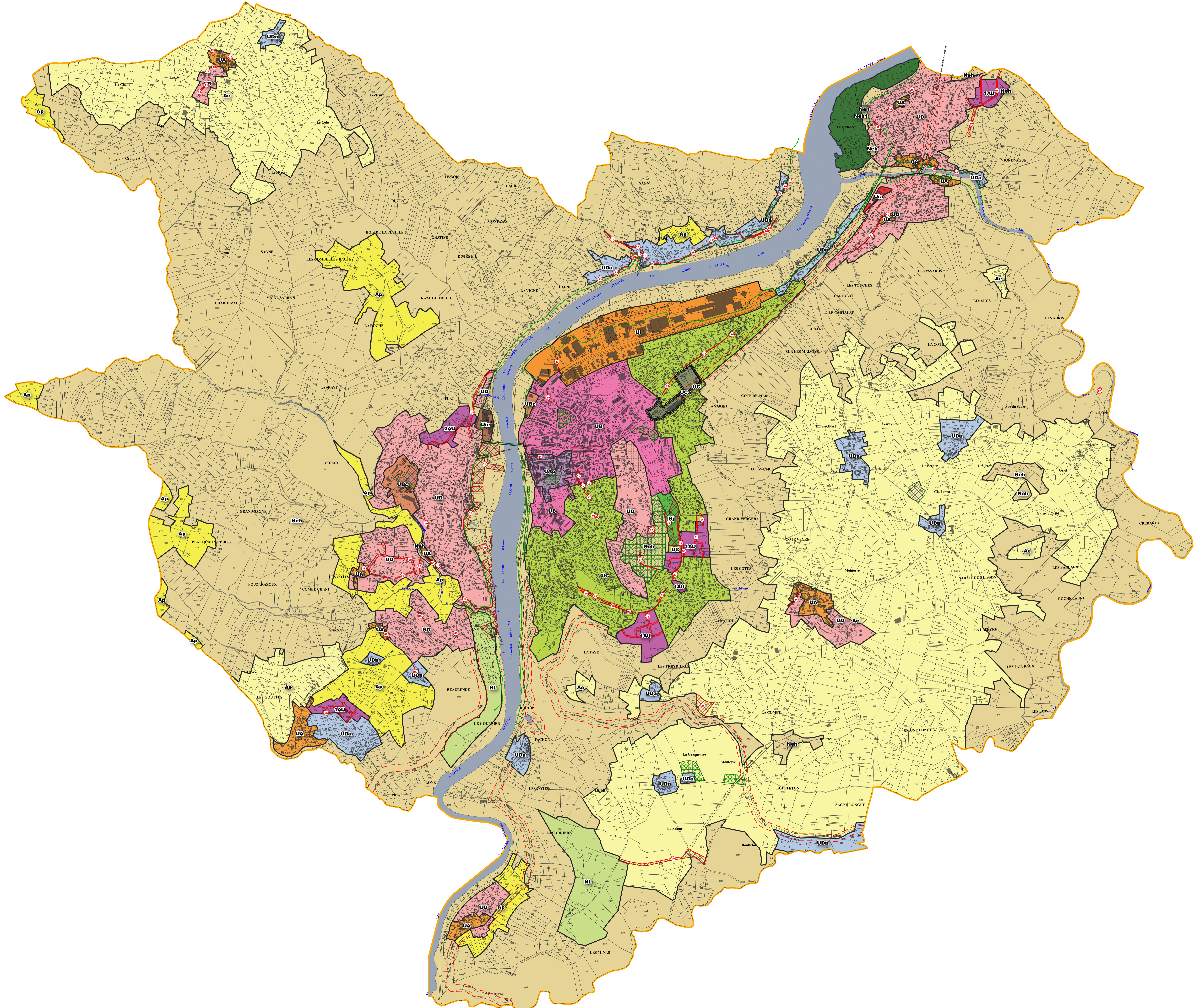
ZONAGE

- UA : Zone urbaine centrale multifonctionnelle correspondant aux tissus anciens de la commune
- UaP : Centre ancien d'Aurec-sur-Loire inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques
- UB : Zone à caractère multifonctionnel
- UBc : Secteur correspondant aux équipements publics de Chazoumes et à l'usine SFT
- UC : Zone urbaine constructible, de densité moyenne ou les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques
- Uca : Zone urbaine à caractère multifonctionnel destinée à l'accueil d'activités commerciales
- UD : Zone urbaine constructible, de densité faible ou les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives
- UDa : Secteur dans lequel les possibilités de constructions sont limitées et soumises à condition pour diverses raisons
- Ui : Zone urbaine à vocation d'activités économiques
- Uia : Zone d'activités artisanales de Semene
- Uie : Zone urbaine destinée à accueillir, en plus des activités économiques, des équipements publics, sportifs et de loisirs
- 1AU : Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, urbanisable directement au regard des OAP
- 2AU : Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente qui nécessitera une modification ou une révision du présent document d'urbanisme
- Neh : Secteur à préserver au regard de la valeur environnementale et hydrologique
- Neh1 : Secteur à préserver au regard de la valeur environnementale et hydrologique, aménagement de serres pour les cultures potagères autorisé
- NL : Secteur destiné aux activités de loisirs
- Nj : Secteur destiné à l'accueil de jardins familiaux
- Ae : Secteur agricole ordinaire ou sont admis dans certaines conditions les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- Ap : Secteur agricole protégé ou toutes les constructions nouvelles sont interdites

PRESCRIPTIONS

- Espaces boisés classés
- Emplacements réservés
- Élément de paysage
- Orientation d'aménagement et de programmation
- Limitation particulière d'implantation des constructions
- PPRI

N°	Description des opérations	Collectivité bénéficiaire
01	Aménagement d'une poche stationnement	Commune
02	Création d'une aire de retournement	Commune
03	Création d'une voie d'accès aux hameaux de Nuriel, Nuriel, Les Combis Largeur 20 m et aménagement du carrefour avec la RD	Commune
04	Création de voies de desserte zone AU	Commune
05	Création de voirie au sein d'une DAP	Commune
06	Reflexion de la passerelle	Commune
07	Chemin d'accès au secteur de lazar	Commune
08	Création ou élargissement de voies de desserte, Le Bret, M Sagrat	Commune
09	Calibrage de voies de 10m d'emprise Chemin du Busson	Commune
10	Aménagement d'un espace de sport, lazar et de lazar	Commune
11	Calibrage de voies de 6m d'emprise hameaux du mont	Commune
12	Calibrage de voie de 10m d'emprise Hameau de Mars	Commune
13	Calibrage de voie de 6m d'emprise RouleMuriel	Commune
14	Calibrage de voie de 6m d'emprise Rue Nuriel	Commune
15	Calibrage de voie de 6m d'emprise Route des Combis	Commune
16	Calibrage de voies de 6m d'emprise Route de Nuriel	Commune
17	Calibrage de voies de 6m d'emprise Chemin de Bayle	Commune
18	Calibrage de voies de 10m d'emprise Rue des Ollagnières	Commune
19	Calibrage de voies de 10m d'emprise Rue du Vierge Patural	Commune
20	Calibrage de voies de 6m d'emprise rue de Tridastrie	Commune
21	Création de voirie au sein d'une DAP	Commune
22	Création de voirie au sein d'une DAP	Commune
23	Création de voirie au sein d'une DAP	Commune
24	Calibrage de voies de 10m d'emprise Rue des Genets	Commune
25	Protection de la Tour d'Or	Commune
26	Création d'une aire d'atterrissage pour hélicoptère	Commune
27	Calibrage de voie 6m d'emprise Rue du Patural	Commune
28	Extension de la station de traitement des eaux de la Faye	Commune
29	Calibrage de voies de 10m d'emprise Hameau du Bret	Commune
30	Création de voies de desserte Le Truc	Commune
31	Création d'un piquage de voie (10 m d'emprise) Les Perrets	Commune
32	Calibrage de voies de 6m d'emprise Rue de la Plage	Commune
33	Calibrage de voies de 16m d'emprise Boulevard St Roch	Commune
34	Calibrage de voies de 10m hameau d'Oulles	Commune
35	Calibrage de voies de 10m d'emprise rue de Tridastrie	Commune
36	Création d'un piquage de voie (10 m d'emprise) Les Perrets	Commune
37	Création d'un chemin plat de 3m d'emprise	Commune
38	Extension des jardins familiaux	Commune
39	Création de voirie à proximité de la zone Aut de St Roch emprise 12 et 7 m	Commune
40	Calibrage de voie de 6m d'emprise rue de Chazoumes	Commune
41	Calibrage des voies 5m d'emprise Chemin de Mandrin	Commune
42	Calibrage de voies de 6m d'emprise Chemin du Fleuve	Commune



Modification n°1 du PLU



PLU D'AUREC-SUR-LOIRE

Extrait règlement graphique : plan de zonage

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
04			7 Décembre 2017

04	Modification n°1 du PLU	13 Septembre 2021
-----------	--------------------------------	--------------------------



**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Secteurs : Peyrallas - Echelle : 1/2500

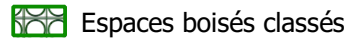



AR. Prefecture

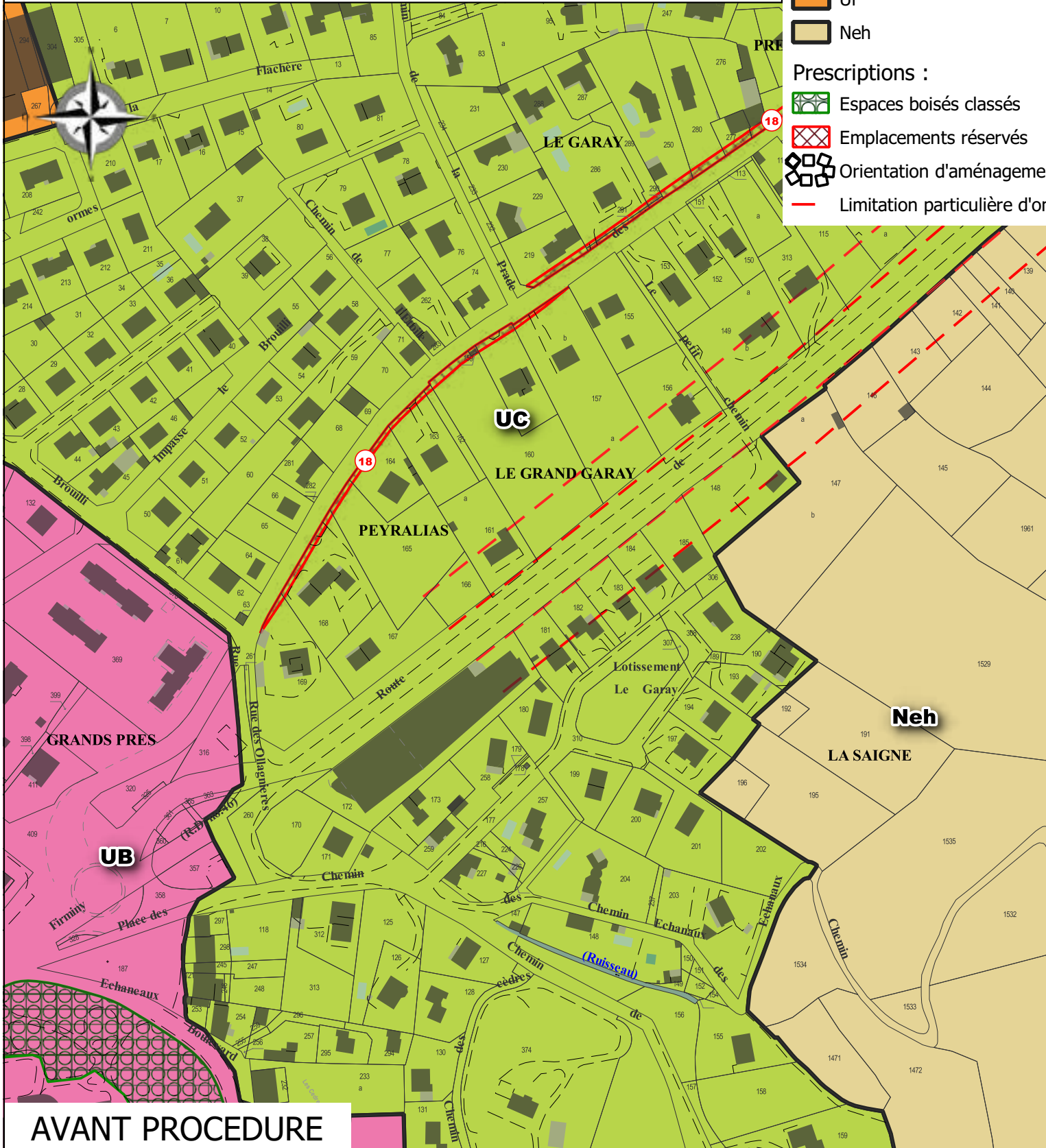
043-214300121-20210913-2021 DEL 093-DE
Reçu le 16/09/2021
Publié le 16/09/2021

ZONAGE PROJET

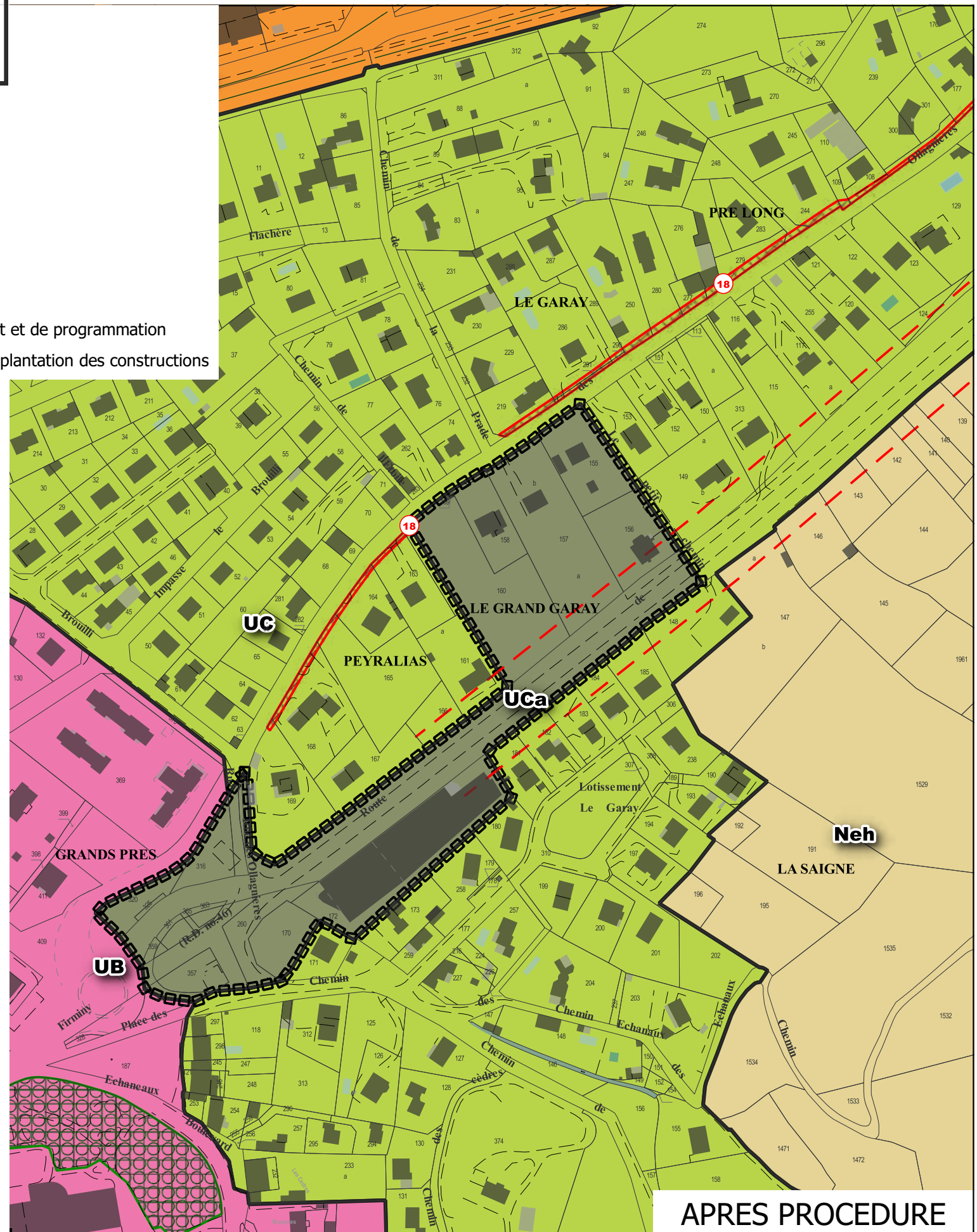
-  UB
-  UC
-  UCa
-  Ui
-  Neh

Prescriptions :

-  Espaces boisés classés
-  Emplacements réservés
-  Orientation d'aménagement et de programmation
-  Limitation particulière d'implantation des constructions



AVANT PROCEDURE



APRES PROCEDURE



N°	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE
01	Amenagement d'une poche stationnement	Commune
02	Creation d'une aire de retournement	Commune
03	Creation d'une voie d'accès aux hameaux de Nurols, Nurlet, les Combes Largeur 20 m et aménagement du carrefour avec la RD	Commune
04	Creation de voies de desserte zone AU	Commune
05	Creation de voirie au sein d'une OAP	Commune
06	Refection de la passerelle	Commune
07	Chemin d'accès au secteur de loisir	Commune
08	Creation ou élargissement de voies de desserte, Le Bret, le Sagnat	Commune
09	Calibrage de voies de 10m d'emprise Chemin du Buisson	Commune
10	Amenagement d'un espace de sport, loisir et détente	Commune
11	Calibrage de voies de 8m d'emprise hameaux du mons	Commune
12	Calibrage de voie de 10m d'emprise Hameau de Mans	Commune
13	Calibrage de voie de 8m d'emprise RouteNurol	Commune
14	Calibrage de voie de 6m d'emprise Rue Nurol	Commune
15	Calibrage de voie de 8m d'emprise Route des Combes	Commune
16	Calibrage de voies de 8m d'emprise Route de Nurlet	Commune
17	Calibrage de voies de 8m d'emprise Chemin de Bayle	Commune
18	Calibrage de voies de 10m d'emprise Rue des Ollagnières	Commune
19	Calibrage de voies de 10m d'emprise Rue du Verger Patural	Commune
20	Calibrage de voie de 6m d'emprise Rue du Clos	Commune
21	Creation de voirie au sein d'une OAP	Commune
22	Creation de voirie au sein d'une OAP	Commune
23	Creation de voirie au sein d'une OAP	Commune
24	Calibrage de voies de 16m d'emprise Rue des Genets	Commune
25	Protection de la Tour d'Oriol	Commune
26	Creation d'une aire d'atterrissage pour helicoptere	Commune
27	Calibrage de voie 6m d'emprise Rue du Patural	Commune
28	Extension de la station de traitement des eaux de la Faye	Commune
29	Calibrage de voies de 10m d'emprise Hameau du Bret	Commune
30	Creation de voies de desserte Le Tour	Commune
31	Creation d'un piquage de voie (10 m d'emprise) Les Perrots	Commune
32	Calibrage de voies de 8m d'emprise Rue de la Plage	Commune
33	Calibrage de voies de 16m d'emprise Boulevard St Roch	Commune
34	Calibrage de voies de 10m hameau d'Ouillas	Commune
35	Calibrage de voies de 10m d'emprise rue de l'Industrie	Commune
36	Creation d'un piquage de voie (10 m d'emprise) Les Perrots	Commune
37	Creation d'un chemin piéton de 3m d'emprise	Commune
38	Extension des jardins familiaux	Commune
39	Creation de voirie a proximite de la zone Aud de St Roch emprise 12 et 7 m	Commune
40	Calibrage de voie de 8m d'emprise rue de Chazournes	Commune
41	Calibrage des voies 5m d'emprise Chemin de Mandrin	Commune
42	Calibrage de voies de 8m d'emprise Chemin du Fleuve	Commune