

Communauté de communes



COMMUNAUTE DE
COMMUNES LOIRE SEMENE
HAUTE-LOIRE (43)



COMMUNE DE
SAINT-DIDIER EN VELAY
HAUTE-LOIRE (43)

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-DIDIER EN VELAY

4 • REGLEMENT (EXTRAIT)

SUPPRESSION DE LA ZONE AU
CREATION DE LA ZONE AUx

Le Code Général des Collectivités Territoriales.
Le Code rural et le Code forestier.
Le Règlement Sanitaire Départemental.
etc...

En particulier, les dispositions de l'article 1° 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.

d) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

Dans le cas où les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du P.L.U. s'appliquent.

Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du P.L.U. publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cesseront de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du P.L.U. en vigueur s'y substitueront automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du P.L.U. décidée par le Conseil Municipal.

Article DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- Les chapitres I à IV pour les zones urbaines : UA, UB, UC et UI.
- Les chapitres V à VIII pour les zones à urbaniser : **AU**, AUc, AUi, **AUx** et AUs.
- Les chapitres IX et X pour les zones agricole (A) et naturelle (N)

Article DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'Article L123.1 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes".

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG5 : RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

ZONE AUx

ARTICLE AUx 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUx 2.

Zones humides

- Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, dont les remblaiements, affouillements et assèchements des zones humides, autres que celles mentionnées à l'article AUx 2.

ARTICLE AUx 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions, leurs extensions et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, leurs extensions et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés, à usage :
 - industriel ;
 - d'entrepôt ;
 - artisanal ;
 - de bureaux, à condition d'être liés aux usages autorisés ci-dessus ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, quel que soit le nombre d'emplacements ;
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets nécessaires aux activités autorisées dans la zone à condition qu'elles fassent l'objet d'une intégration et qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 23 ;
 - Les aires de jeux et de sports ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Elles doivent assurer une insertion paysagère qualitative.

Zones humides

- Sont uniquement admis les travaux, installations et aménagements et ouvrages, dont les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve :
 - qu'ils soient nécessaires aux réseaux publics : eau potable, assainissement des eaux usées ou pluviales, électrique, gaz, télécommunications... ;
 - ou qu'ils contribuent à préserver les zones humides, à les mettre en valeur, à les entretenir ou à les restaurer ;
 - et/ou qu'ils soient nécessaires à la régulation de leur alimentation en eau ou à la régulation des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE AUx 3. ACCES ET VOIRIES

Accès

- Les accès directs aux terrains sont interdits depuis la route départementale 23 (RD23). Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions, travaux, ouvrages, aménagements ou installations envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité aux besoins des activités. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé 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.
- Les accès et portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans manœuvrer ni empiéter sur la chaussée.
- Les accès doivent être de préférence mutualisés.

Voirie

- 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 la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, en particulier les véhicules de secours.

ARTICLE AUx 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes aux besoins de cette construction, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.
- L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires. Les dispositifs réalisés à cet effet doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

Électricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés

- Les extensions, branchements et raccordements à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Ainsi, les activités devant faire l'objet de traitement spécifique de leurs eaux usées (eaux radioactives, acides, gaz nocifs, matières alcalines...) doivent traiter les eaux usées sur le terrain avant rejet dans le réseau.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.
- Les éventuelles pollutions spécifiques selon l'activité de l'entreprise doivent être assorties d'un traitement approprié à leur composition et à leur nature.

- Les eaux pluviales doivent être intégralement gérées sur le terrain à l'aide de modes de rétention/infiltration spécifiques (l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation ainsi que la perméabilité du sol doivent être quantifiés). En cas d'impossibilité technique, afin de vider les ouvrages de gestion privatifs, un rejet limité peut être admis vers une canalisation de collecte des eaux pluviales interne à la zone AUx, avec un débit de fuite maximum de 10 litres/seconde/hectare. En ce cas, les eaux pluviales ainsi collectées doivent être intégralement gérées sur l'emprise de la zone AUx.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

ARTICLE AUx 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Sans objet.

ARTICLE AUx 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Route départementale 23

- Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 23.

Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique

- Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.
- En opposition à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'apprécient au regard de chacun des lots.
- Les dispositions suivantes ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs des constructions.
- L'implantation des constructions en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit en recul par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, 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 mètres.
- En opposition à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'apprécient au regard de chacun des lots.
- Les dispositions suivantes ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE AUx 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE AUx 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale :
 - pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La hauteur des constructions doit être inférieure à 16 mètres au point le plus haut des constructions.

ARTICLE AUx 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles ci-dessous peuvent ne pas être imposées pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ainsi que pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
- Les règles ci-dessous ne sont pas imposées pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions relatives aux abords

- Les abords des constructions, notamment les aires de services et de stationnement, doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
- Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ne doivent pas être visibles depuis la RD 23.

Dispositions relatives aux éventuelles clôtures

Hauteur

- La hauteur maximale des clôtures, y compris végétales, est fixée à 1,80 mètre à partir du sol existant.
- La hauteur maximale des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est fixée à 1,80 mètre à partir du sol existant.

Constitution

- Les clôtures édifiées le long des voies doivent être constituées :
 - de grilles à simple barreaudage vertical ;
 - doublées par un accompagnement végétal sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les clôtures et portails doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur.
- Les brises-vue de toute nature, tels que canisses, voiles et bâches, paillages, plaques de tôle et panneaux, apposés sur les clôtures ou les portails sont interdits.
- Les clôtures doivent comporter à intervalles réguliers (tous les 20 mètres environ) des petites ouvertures à partir du sol existant (50 centimètres de longueur et 20 centimètres de hauteur) pour le passage de la petite faune (petits mammifères dont hérissons, reptiles...).
- Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux doivent être intégrés aux clôtures, murets techniques ou aux murs de façades, et non pas disposés en applique ou isolément.

Dispositions relatives aux constructions

Volumétrie

- La conception des constructions doit être adaptée à la configuration du terrain existant.
- Les petits volumes sont à traiter avec simplicité. Pour les grands volumes, sont recherchés des rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens.
- L'aspect des annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal doit être en harmonie avec celui de ce bâtiment.

Façades

- Les façades le long des voies doivent présenter un traitement architectural soigné.
- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension.
- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) ne doivent pas être visibles depuis la RD 23.

Toitures

- Sont uniquement autorisées :
 - De préférence, les toitures terrasses ;
 - A défaut, les toitures à pans, sous réserve que leurs pentes soient inférieures à 40 % et qu'elles comportent des couronnements périphériques continus horizontaux (acrotères).
- A l'exception des panneaux solaires, les ouvrages techniques situés en toiture doivent faire l'objet d'une recherche d'insertion depuis la RD 23.
- Toute utilisation de matériaux ayant l'aspect de bac acier galvanisé en toiture, de couleur claire et/ou réfléchissant la lumière est interdite.

Matériaux et couleurs

- Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable est encouragé.
- Sont interdits sur les parements extérieurs les matériaux dégradés, les imitations de matériaux, les matériaux ayant l'aspect de tôles ondulées. Doivent être préférés les matériaux de types naturels sans coloration artificielle. Sont recommandés :
 - Les matériaux ayant l'aspect de bardages bois, de verre, de béton, d'acier, de cassettes isolantes planes, de bardages métalliques de qualité ;
 - Les matériaux ayant une bonne résistance dans le temps et peu dégradables.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les parpaings agglomérés... En outre l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

- Les enduits doivent présenter un aspect lisse.
- Le choix des couleurs doit favoriser les luminances faibles, et donc éviter les couleurs trop vives, excepté pour valoriser un détail architectural. Le blanc pour les façades, les menuiseries, huisseries et fermetures (volets...) est interdit.
- Ainsi, des couleurs plus marquées peuvent, ponctuellement, venir animer la façade sur des surfaces réduites, à condition d'être justifiée et en harmonie avec la composition d'ensemble (contraste, dégradé, camaïeu...), par exemple pour signaler les entrées, mettre en exergue les enseignes...
- Le choix des couleurs offre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et prend en compte l'ambiance chromatique de la zone ou de l'opération d'ensemble.

ARTICLE AUx 12. STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles, des deux roues et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements, extensions et changements de destination de constructions existantes.

Stationnement des véhicules automobiles

- Sont exigées au minimum :
 - Pour les constructions à usage de bureaux : une place par tranche indivisible de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places ;
 - Pour les constructions à usage artisanal et industriel : une place par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places. Outre ces places destinées aux véhicules du personnel, des places de stationnement supplémentaires sont exigées pour les véhicules de la clientèle, les véhicules de livraison ainsi que les camions et les véhicules utilitaires ;
 - Pour les constructions à usage d'entrepôt : une place par tranche indivisible de 400 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places. Outre ces places destinées aux véhicules du personnel, des places de stationnement supplémentaires sont exigées pour les véhicules de la clientèle, les véhicules de livraison ainsi que les camions et les véhicules utilitaires ;
- Les aires de stationnement comprenant plus de trois places de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute-tige pour quatre places de stationnement.
- 50 % de la superficie des aires de stationnement des véhicules légers doivent être réalisés avec des matériaux perméables (hors stationnement PMR).

Stationnement des vélos

- Quel que soit l'usage de la construction, est exigé au minimum un local spécifique ou un emplacement couvert pour le stationnement des vélos.
- Pour toute construction, la superficie minimale de ce local spécifique ou de cet emplacement couvert doit être de 1,5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².

Article AUx 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti, mais doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité.

Surfaces libres

- Les surfaces libres de toutes constructions, travaux, ouvrages, aménagements et installations doivent être plantées a minima d'un couvert herbacé et agrémentées d'au moins un arbre pour 40 m². La végétalisation de ces surfaces libres doit faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble.

Coefficient de perméabilité

- Les surfaces perméables doivent être supérieures ou égales à 20 % de la surface totale du tènement.
- En opposition à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'apprécient au regard de chacun des lots.

Plantations

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées. Sont notamment interdites les plantations d'essences exotiques non adaptées à la région biogéographique.

Article AUx 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

Article AUx 15. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

Article AUx 16. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.
- Le raccordement des constructions au réseau de fibre optique doit être prévu.