



CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone U2

Caractéristiques de la zone

La zone U2 correspond aux secteurs d'extension récents autour des cœurs historiques denses. Elle correspond à du bâti relativement récent composé de petits collectifs, d'habitat intermédiaire* et de maisons individuelles pures ou groupées. Cette zone présente des tissus urbains diversifiés, principalement résidentiels et présentant une capacité de densification opportune autour des cœurs historiques.

Chapitre 1 – Destinations des constructions*, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

1.1. Les destinations, sous-destinations ou éléments suivants sont interdits :

- Les exploitations agricoles* ou forestières* ;
- Les commerces et activités de services sauf ceux mentionnés au § 1.2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf ceux mentionnés au § 1.2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sauf celles mentionnées au § 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés.

1.2. Les destinations, sous-destinations ou éléments suivants sont autorisés sous conditions :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration, l'artisanat (destiné à la vente de bien ou de services) et le commerce de détail sous conditions d'être implantés dans les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale ;
- En dehors des secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale, l'extension* de commerces et activités de services (artisanat et commerces de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) dans la limite de 25% de la surface de vente* existante au 1er janvier 2014 ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* sous réserve d'être compatibles avec une zone à destination principale d'habitat (fourrières automobile, dépôt de transport en commun, centre technique municipaux, station d'épuration, ...) ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les équipements sportifs ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- La construction* ou l'extension* des activités des secteurs secondaire et tertiaire de type industrie sous conditions d'être des constructions* artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, odeur, fumée, ...) ;
- Les constructions* nouvelles d'entrepôts dans la limite de 100 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient liées à une activité économique existante à la date d'approbation du PLUi ;



Règlement écrit

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions*, aménagements* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 1.2.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 – Hauteurs* des constructions*

Les constructions*, aménagements* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.1. *Volumétrie et implantation des constructions**. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.1.

La hauteur* des constructions* est limitée à :

- 12 m pour les communes de Bonson, Champdieu, Montbrison, Saint-Cyprien, Saint-Just-Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Savigneux, et Sury-le-Comtal ;
- 9 m pour les autres communes.

La hauteur* des garages et carports est limitée à 5 m et à 4 m pour les autres annexes*.

Article 4 - Implantation des constructions* par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif*

Les constructions, aménagements* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.1. Volumétrie et implantation des constructions*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.1.*

Les constructions* principales doivent être implantées à 6 m maximum des voies et des emprises d'usage collectif*.

Article 5 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les constructions, aménagements* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.1. Volumétrie et implantation des constructions*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.1.*

Les constructions* principales et annexes* peuvent être édifiées soit :

- En limite séparative* si la hauteur* sur limite n'excède pas 6 m ;
- En retrait des limites séparatives*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* de la construction*, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, aménagements* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.2.*



Règlement écrit

Article 7 - Coefficient de biotope par surface*

Les constructions, aménagements* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.3.*

Le coefficient de biotope par surface* (CBS) est fixé à 0,5.

Article 8 – Aménagement* des espaces libres et clôtures*

Les constructions, aménagements* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.3.*

Les clôtures devront respecter les prescriptions prévues dans la DG 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Article 9 - Stationnement

Les constructions, aménagements* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.4. Stationnement. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.4.*

Chapitre 3 – Equipements et réseaux

Article 10 – Desserte par les voies publiques et privées

Les constructions, aménagements* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 3.1.*

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. L'aménagement* des accès* sous la forme de bateau est obligatoire.

Article 11 – Desserte par les réseaux

Les constructions, aménagements* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 3.2. Desserte par les réseaux. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 3.2.*