

Département de la Haute-Loire

Commune de TENCE



Révision allégée n°1

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

4 – Règlement (EXTRAIT)

Révision générale du P.L.U approuvée le 7 juin 2016

Révision allégée n°1 du PLU :

Prescription par délibérations du Conseil Municipal en date du 5 novembre 2019 et 20 février 2020

APPROBATION du projet de révision allégée :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2024

Réf : 46113

12. REGLEMENT DE LA ZONE AUi**CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone AUi représente une zone de développement économique à vocation industrielle et artisanale, située au « Fieu ».

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend 2 secteurs :

- Secteur AUia : secteur Nord de la zone, où le développement économique à vocation industrielle est privilégié, la vocation artisanale y étant également permise.
- Secteur AUib : secteur Sud de la zone dédié au développement économique à vocation artisanale.

Elle est concernée par des prescriptions relatives à la protection autour des monuments historiques.

Elle est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation qu'il convient de consulter (pièce n°3 du PLU) pour connaître les principes d'aménagement et d'urbanisation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE AUi 1 OCCUPATIONS INTERDITES**

Zone AUi :

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les parcs d'attraction
- Le stationnement des caravanes isolées, sauf au lieu de la résidence principale
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations
- Les commerces

Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de tous les secteurs humides contribuant aux continuités écologiques délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Secteur AUib :

- Les industries

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements*

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**ARTICLE AUi 3 ACCÈS ET VOIRIE****1. Accès**

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. 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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

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

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être

Commune de Tence - Révision allégée du PLU

aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant au minimum 3 constructions principales à vocation économique doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUi 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales.

Il est conseillé de réaliser une récupération des eaux pluviales, pour une utilisation personnelle, en respectant les règles sanitaires.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements des espaces non bâtis, devront limiter au maximum les espaces imperméabilisés au profit d'espaces enherbés et plantés.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone à construire sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

ARTICLE AUi 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de ce recul à condition de respecter les règles de sécurité et visibilité.

ARTICLE AUi 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A l'intérieur de la zone AUi :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait des limites à une distance minimale de 5 mètres.

En limite de la zone AUi, avec une zone UC accueillant des habitations :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite séparative concernée, dont 8 mètres minimum seront paysagers et plantés d'arbres à haute tige.

En limite de la zone AUi, avec une zone A accueillant des habitations :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 20 mètres de la limite séparative concernée, dont 8 mètres minimum seront paysagers et plantés d'arbres à haute tige.

Commune de Tence - Révision allégée du PLU

L'implantation des installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peut se réaliser à moins de ces reculs des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUi 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol doit être inférieur ou égale à 0,7.

ARTICLE AUi 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements) jusqu'à l'égout des constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des installations et constructions nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Secteur AUia :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout.

Secteur AUib :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout.

ARTICLE AUi 11 ASPECT EXTERIEUR

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être compatibles avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les façades des constructions seront traitées d'une façon simple et unitaire, tout en privilégiant les lignes horizontales.

A - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit
- La multiplicité des matériaux

Murs et huisseries

Les critères d'unités, de simplicité (nombre de matériaux utilisés limités) seront privilégiés. Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, les couleurs de façades et des menuiseries doivent présenter une unité de teinte et être de couleur compatible avec les références du nuancier défini ci-après, privilégiant les teintes sombres grisées :



Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc sont proscrits. Un maximum de trois couleurs est autorisé pour les finitions extérieures.

Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment. Toutefois le découpage des façades en bande verticale de couleurs différentes est interdit.

La texture des matériaux de façade doit rester mate.

D'autres types de couleurs façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (murs végétalisées, ou autres), les serres, les verrières.

Commune de Tence - Révision allégée du PLU

Toitures

La pente des toitures doit être inférieure à 30 % (17°).

Les toitures terrasses peuvent être admises dans le cas où le projet témoigne d'une certaine qualité architecturale. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

Les toitures à deux pans seront traitées de la même teinte ou d'une teinte proche de celle des façades.

La texture des matériaux de toiture doit rester mate.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres) ou pour des raisons techniques (sheds, verrières...).

Les éléments techniques tels que gaines horizontales, édicules divers doivent être intégrés dans la couverture ou cachés par des dispositifs architecturaux qui les intègrent à la volumétrie générale.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les abris en bois seront traités de teinte naturelle.

Clôtures

Si elles sont mises en place, les clôtures en bordure du domaine public doivent présenter un aspect compatible avec le caractère bâti environnant, doivent rechercher un effet de transparence et d'unité, et doivent être composées :

- soit d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement doublé d'un grillage de préférence sous forme de panneau rigide, d'une hauteur maximum de 1,8 mètre,
- soit d'un grillage de couleur gris foncé, de préférence sous forme de panneau rigide, d'une hauteur maximum de 1,8 mètre.

Les murs bahut ne sont pas autorisés.

Les portails pourront présenter une hauteur maximum de 2,00 mètres. Ils seront de couleur gris foncé.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres éléments non traditionnels de caractère climatique sont autorisés.

Les toitures, terrasses, façades végétalisées, sont autorisées.

Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

B - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques.

Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE AUI 12**STATIONNEMENT**

Le stationnement doit correspondre aux besoins de l'opération et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Le stationnement ne doit pas entraver la circulation sur le domaine public.

Pour les immeubles de bureaux, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

Commune de Tence - Révision allégée du PLU

Les espaces de stationnements des véhicules légers seront réalisés en sol perméables.

ARTICLE AUi 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales et variées.

Les bandes arborées à créer au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, destinées à accompagner l'aménagement de la zone ou les nouvelles bandes plantées destinées à délimiter une propriété ou à masquer des bâtiments, seront composées d'essences locales et variées*. Ces bandes devront être à 3 espèces différentes minimum, avec aucune espèce représentée à plus de 50 %, et avec une seule espèce persistante au maximum†.

Les installations, stockage de matériaux seront masqués par des écrans composés de végétaux d'essences locales et variées, en respectant les prescriptions ci-dessus.

Les arbres isolés repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE AUi 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

* *Essences autochtones : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona,..., ni de laurier-cerise, ni de laurier-sauce.*

† *L'espèce persistante ne pourra pas être une espèce ornementale, ni une espèce de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona,..., ni des laurier-cerise, ni des laurier-sauce.*

Sans objet.

SECTION IV - Conditions techniques particulières**ARTICLE AUi 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE AUi 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.