

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le : 29/06/2018



## COURNON D'Auvergne

### MISE À JOUR N°5

Approuvé le : 09/01/2025

3. RÈGLEMENT

RÈGLEMENT LITTÉRAL

Révision : 29/06/2018  
Mise à jour n°1 : 04/04/2019  
Mise à jour n°2 : 06/12/2019  
Mise à jour n°3 : 11/06/2020  
Modification simplifiée n°1 : 28/05/2021  
Mise en compatibilité n°1 : 19/10/2022  
Mise à jour n°1 : 17/04/2023



**clermont  
auvergne  
métropole**

# RÈGLEMENT LITTÉRAL COURNON-D'Auvergne

## DOSSIER D'APPROBATION



Cournon-d'Auvergne  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

## Sommaire

<b>Titre I : DISPOSITIONS GENERALES.</b>	.	.	.	.	.	.	.	<b>p 3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES.</b>	.	.	.	.	.	.	.	<b>p 23</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES.</b>	.	.	.	.	.	.	.	<b>p 37</b>
Dispositions applicables à la zone UB.	.	.	.	.	.	.	.	p 38
Dispositions applicables à la zone UR.	.	.	.	.	.	.	.	p 45
Dispositions applicables à la zone UC.	.	.	.	.	.	.	.	p 46
Dispositions applicables à la zone UG.	.	.	.	.	.	.	.	p 53
Dispositions applicables à la zone UP.	.	.	.	.	.	.	.	p 62
Dispositions applicables à la zone UA.	.	.	.	.	.	.	.	p 68
Dispositions applicables à la zone 1AUG.	.	.	.	.	.	.	.	p 74
Dispositions applicables à la zone 1AUA.	.	.	.	.	.	.	.	p 80
Dispositions applicables à la zone AUA.	.	.	.	.	.	.	.	p 85
Dispositions applicables à la zone A.	.	.	.	.	.	.	.	p 90
Dispositions applicables à la zone AP.	.	.	.	.	.	.	.	p 94
Dispositions applicables à la zone N.	.	.	.	.	.	.	.	p 96
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET CONTRAINTES.</b>	.	.	.	.	.	.	.	<b>p 99</b>

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Cournon-d'Auvergne.

## ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Cournon-d'Auvergne est divisée en :

Zones urbaines :

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

- **La zone UG** : zone urbaine mixte générale ;
- **La zone UB** : centre-bourg ancien ;
- **La zone UR** : centre-ville autour de la place de la République. OAP valant règlement.
- **La zone UC** : centralités urbaines de quartier ;
- **La zone UP** : secteur à dominante pavillonnaire à protéger ;
- **La zone UA** : zone d'activités.

Zones à urbaniser :

- **La zone 1AUG** : zone à urbaniser mixte correspondant à l'OAP « Foumariaux » et au secteur de « la poëlade » ;
- **La zone 1AUA** : zone à urbaniser pour permettre un développement économique, correspondant à la phase 1 du SCoT et couverte par l'OAP plaine de Sarliève.
- **La zone AUA** : zone à urbaniser à long terme pour permettre le développement économique mais classée en phase 2 du parc de développement stratégique.

Zones agricoles :

- **La zone A** : zone agricole ;
- **La zone AP** : zone agricole protégée.

Zones naturelles :

- **La zone N** : zone naturelle à préserver ou secteur non bâti impacté par un PPRNPI.

## ARTICLE 3 : LE PLAN DE ZONAGE ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est complété par deux documents graphiques :

- 1) le plan de zonage qui comporte :
  - la délimitation des zones U, AU, N et A ;
  - les espaces boisés classés ;
  - les emplacements réservés ;
  - dans les ZAC, les espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts (article L.123-3 du code de l'urbanisme) ;
  - la trame verte et bleue réglementaire.

2) le plan des risques et des contraintes qui comporte :

- les secteurs soumis aux risques d'inondation ;
- les secteurs soumis aux risques technologiques ;
- les secteurs soumis aux risques mouvement de terrain et au risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- les secteurs pollués référencés par l'arrêté préfectoral n° 16-00165 annexé au PLU ;
- les secteurs de protection du champ captant du Val d'Allier (périmètre de protection immédiat et périmètre de protection rapproché).

#### **ARTICLE 4 : ORGANISATION DU RÈGLEMENT**

Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites (dispositions communes et particulières) ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (dispositions communes et particulières) ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (dispositions communes)
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions (dispositions particulières) ARTICLE 5 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale (dispositions communes et particulières) ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières) ARTICLE 7 : Stationnement (dispositions communes)
Équipements et réseaux (dispositions communes)	ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux

#### **Le règlement est composé de quatre grandes parties :**

Titre 1. « Les dispositions générales » qui précise le champ d'application territorial du règlement, la division du territoire en zones, l'organisation du règlement, les dispositions particulières applicables à certains secteurs, aux emplacements réservés, aux opérations d'ensemble et aux adaptations mineures, ainsi que les définitions pour une bonne compréhension du règlement de Cournon-d'Auvergne.

Titre 2. « Dispositions communes » qui regroupe les dispositions s'appliquant à l'ensemble du territoire en tant que « règlement général ». Cette partie du règlement concerne les articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9.

Titre 3 « Dispositions particulières » qui définit les règles spécifiques concernant chacune des zones. Cette partie du règlement régit les articles 1, 2, 4, 5 et 6 en complément des « dispositions communes ».

Titre 4 « dispositions relatives au risques et contraintes » qui définit les règles spécifiques dans les zones représentées sur le règlement graphique des risques et contraintes.

Si le présent règlement prescrit deux règles différentes pour la même zone, la règle la plus contraignante sera appliquée.

#### **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les dispositions particulières définissent des règles spécifiques à certains secteurs ou types d'aménagement qui se substituent ou viennent compléter le présent règlement.

## 1) Secteurs soumis à des risques :

Les dispositions ci-après s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques ou des nuisances qui génèrent des contraintes sur l'occupation ou l'utilisation des sols pouvant diminuer la constructibilité du secteur. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution ou en complément des dispositions fixées au règlement (notamment aux articles 1 et 2).

### ➤ **Risque inondation**

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs soumis aux plans de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPRNpi) du Val d'Allier Clermontois (arrêté préfectoral du 4 novembre 2013), du bassin de l'Auzon (arrêté préfectoral du 9 mai 2007) et de l'agglomération clermontoise (arrêté préfectoral du 8 juillet 2016), il convient de se reporter aux dispositions spécifiques du règlement (titre IV), du « plan des risques et des contraintes » et aux annexes du PLU.

### ➤ **Risque technologique**

Dans les secteurs soumis aux risques technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques technologiques. Par ailleurs, le zonage reporte les périmètres d'aléas (suppression et thermique) et ces secteurs sont soumis à travers les articles 1 et 2 à des dispositions réglementaires spécifiques visant à maîtriser l'urbanisation dans ces zones de risques, conformément aux dispositions des rapports de la DREAL du 23 novembre 2009 sur les risques technologiques du dépôt Total, et du porter à connaissance en date du 12 juillet 2018 relatifs aux risques technologiques du dépôt Antargaz.

Le « plan des risques et des contraintes » intègre par inscriptions graphiques les périmètres autour des établissements classés SEVESO dans lesquels une maîtrise de l'urbanisation doit être respectée en raison d'un risque technologique. Plusieurs secteurs sont distingués :

- Le secteur t1 correspond aux zones exposées à des aléas très fort, fort et moyen (zone rouge du « plan des risques et des contraintes ») ;
- Le secteur t2 correspond aux zones exposées à un niveau d'aléa faible (zone bleue au « plan des risques et des contraintes »). Ce secteur n'est réglementé que pour les effets indirects de surpression (bris de vitres, impact de projectiles, effondrement de structures légères ...).

### ➤ **Risque de mouvement de terrain**

Dans les secteurs soumis aux risques mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles et effondrement de cavités souterraines, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre ces risques. Au sein des zones exposées à ces phénomènes, dans le « plan des risques et des contraintes », une étude géotechnique est préconisée voire imposée en fonction de l'aléa pour tout projet de construction.

Nota : le code de la construction et de l'habitation (articles L112-20 et suivants, R112-5 et suivants) impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- Une étude géotechnique préalable à la vente d'un terrain non bâti constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène. Cette

étude préalable doit être annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

- Une étude géotechnique de conception au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

### ➤ **Pollution des sols**

Dans les secteurs pollués, référencés par l'arrêté préfectoral n°16-00165 annexé au PLU, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et celles de l'arrêté cité précédemment s'appliquent. L'arrêté impose que le préfet soit informé préalablement à tous travaux ou aménagement susceptibles de changer la destination des terrains ciblés par ce dernier. Par ailleurs, l'arrêté recense des interdictions d'usages et de destinations.

Deux secteurs sont identifiés au « plan des risques et des contraintes » :

- le secteur gris où la pollution du sol impose des restrictions d'usages plus importantes ;
- le secteur marron où la pollution est moins importante, mais ne permet pas l'exploitation des eaux souterraines.

### 2) Secteurs de protection de captage :

Au sein des secteurs de protection de captage du champ captant du Val d'Allier, l'arrêté préfectoral 01/00743 annexé au PLU s'impose. Il définit un périmètre de protection immédiat et un périmètre de protection rapproché dans lesquels des limitations des usages du sol sont définies par cet arrêté et sont reprises aux articles 1 et 2 du règlement du PLU.

Deux sous-secteurs sont représentés au « plan des risques et des contraintes » :

- le secteur de protection immédiat (bleu foncé au plan) ;
- le secteur de protection rapprochée (bleu clair au plan).

Des dispositions spécifiques seront adoptées pour préserver la qualité de la ressource en eau.

### 3) Dispositions applicables aux emplacements réservés

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation (zonage) et les caractéristiques (règlement) ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

### 4) Dispositions applicables aux opérations d'aménagement d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent mutualiser à l'opération les règles suivantes :

- mixité sociale (article 3) ;
- emprise au sol (article 4) ;
- coefficient de biotope et plantation (article 6) ;

- stationnement (article 7) ;
- gestion des eaux pluviales (article 9).

#### 5) Protection des vestiges archéologiques

---

Dans la zone de protection archéologique du secteur des Queyriaux, reportée dans le plan des risques et des contraintes, les constructions, installations et clôtures sont soumises à des prescriptions particulières (cf. Titre IV : Dispositions relatives aux risques et contraintes) visant à préserver les éléments du patrimoine archéologique susceptibles d'être affectés par les travaux et projets d'aménagement.

#### 6) Adaptations mineures

---

Les règles et servitudes définies dans le PLU 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.

### **ARTICLE 6 : DÉFINITIONS**

#### **Accès :**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

#### **Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

#### **Alignement :**

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

#### **Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est accessoire à celui de la construction principale (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, appentis ...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Une véranda constitue une annexe dès lors qu'elle n'est pas considérée comme habitable (jardin d'hiver par exemple).

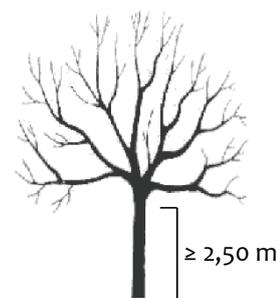
**Arbre de haute tige :**

Arbre dressé sur un tronc (partie située entre le collet et la couronne) mesurant au minimum 2,50 mètres de hauteur à maturité.

Pour le calcul des obligations en matière de plantation d'arbres de haute tige, le nombre d'arbres sera arrondi à l'entier supérieur.

La fosse de plantation s'adaptera aux contraintes du sous-sol et son volume devra être adapté à la taille de l'arbre :

- Environ 4,5m<sup>3</sup> pour les arbres à petit développement ;
- Environ 8m<sup>3</sup> pour les arbres à moyen développement ;
- Environ 12m<sup>3</sup> pour les arbres à grand développement.

**Attique :**

Étage situé au sommet d'une construction en retrait d'au moins 2 mètres des façades des étages inférieurs.

**Auvent :**

Petite structure couverte et non close adossée à une façade, faisant saillie au-dessus d'une baie ou d'une porte pour protéger des intempéries (marquise, porche d'entrée ...). L'auvent peut être fixe ou rétractable.

**Appentis :**

Structure de taille réduite, couverte et non close, qui s'appuie contre le mur d'un bâtiment plus élevé. L'autre bord de l'appentis repose sur un autre mur ou sur des poteaux (bûcher, remise, terrasse couverte ...). Les abris voitures (type carport) sont considérés comme des appentis lorsqu'ils sont adossés contre le mur d'un bâtiment plus élevé.

**Baie :**

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet la circulation, l'éclairage, l'aération des locaux, voire l'ornementation.

**Balcon :**

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment. Les balcons sont à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol, s'ils surplombent la parcelle.

**Bandes de constructibilité :**

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement sur les plans de zonage, les bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à la voie de référence à partir :

- soit d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'article 4 ;
  - alignement imposé ou implantation obligatoire (par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau, un espace public, ...) ;
  - ordonnancement de fait.
- soit de l'implantation choisie de la construction lorsqu'est appliquée une bande d'implantation des constructions définies à l'article 4 :

- implantation entre X et Y mètres par rapport à l'alignement, un emplacement réservé, une marge de recul, etc.

**Bâtiment :**

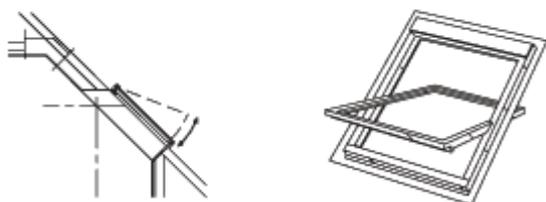
Un bâtiment s'entend d'une construction couverte et close.

**Camping - caravaning :**

Zone à vocation d'accueil touristique et de loisirs, occupé par des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**Châssis de toit :**

Il s'agit d'un cadre rectangulaire mobile ou fixe, vitré ou non, qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.



Châssis de toit

**Chaussée :**

La chaussée est la partie d'une voie qui est aménagée pour la circulation des véhicules motorisés.

**Claire-voie :**

Clôture ou garde-corps présentant des jours suffisants pour laisser passer la vue. Les parties vides devront représenter au moins 50% du dispositif à claire-voie.

**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace en sous-sol ou en surface.

Les ouvrages surélevés à au moins 60 centimètres du terrain, sur au moins l'un de leurs côtés, constituent des constructions.

Les abris bus sont considérés comme du mobilier urbain et non des constructions.

**Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Construction en premier rang :**

Ce sont les constructions (hors annexe) implantées en première bande, directement visibles depuis l'espace public.

### **Construction en second rang :**

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rang (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis la rue.

### **Contigu :**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

### **Cote de mise hors d'eau (MHE) :**

Isocote la plus proche du projet augmentée de 0,20 mètre pour prendre en compte l'exhaussement de la ligne d'eau générée par la construction en amont de celle-ci.

### **Destination / sous destination :**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Ce lexique a été défini par Arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Sur la base de ce dernier, la définition des destinations et sous destinations retenues par le PLU est précisée comme suit :

1. **Exploitation agricole ou forestière** : correspond aux activités ci-dessous
  - a. **Exploitation agricole** : concerne les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
  - b. **Exploitation forestière** : Cette sous-destination se rapporte aux constructions et aux entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable.
  - a. **Logement** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements. Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
  - b. **Hébergement** : Cette sous destination recouvre les constructions dédiées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs, des résidences autonomie.
3. **Commerce et activité de service** : comprend les six sous destinations suivantes :
  - a. **Artisanat et commerce de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination (liste non exhaustive) :
    - Alimentaire :
      - alimentation générale ;
      - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
      - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
      - caviste ;
      - produits diététiques ;

- primeurs ;
  - point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile....
- Non alimentaire :
    - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
    - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
    - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
    - loisirs : sports (hors vêtement), musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
    - divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...
- b. Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- c. Commerce de gros : regroupe les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- d. Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination (liste non exhaustive) :
- reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
  - banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
  - laboratoire d'analyse ou radiologie ;
  - établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (bowling, laser game, escape game...)...
- e. Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restauration, blanchisserie, accueil,...). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gîtes et les campings.
- f. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4. **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général. Cette destination comprend les six sous destinations suivantes :
- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que

les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - c. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - d. Salles d'art et de spectacles : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  - e. Équipements sportifs : Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
  - f. Autres équipements recevant du public : Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle. Cette destination comprend les quatre sous destinations suivantes :
- a. Industrie : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle peut inclure, au sein du volume des constructions principales, des surfaces dédiées à la démonstration (show-room) ;
  - b. Entrepôt : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
  - c. Bureaux : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises...
    - sièges sociaux ;
    - professions libérales : médecin, architecte, avocat, notaire, géomètre, expert, comptable, écrivain public, éditeur... ;

- bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
  - prestations de services aux entreprises : nettoyage, gardiennage, sécurité...
- d. Centre de congrès et d'exposition : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### **Domaine public :**

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

#### **Égout de toiture :**

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

#### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction (d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du sol existant avant travaux). Les débords, surplombs et les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Ainsi, les éléments suivants sont inclus dans l'emprise au sol :

- Appentis soutenus par des poteaux,
- Constructions non closes (hangar, abri, préau, etc.),
- Garage et carport,
- Loggias et balcons, même si aucun poteau ne les soutient,
- Terrasses, rampes extérieures ou toute plateforme, surélevées de plus de 60 cm du sol,
- Piscines, leur éventuelle couverture, y compris la surface du bassin.

#### **Emprises publiques :**

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipement publics, ... Les règles applicables aux emprises publiques sont celle définies pour les limites séparatives.

#### **Équipements techniques :**

Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antenne, cheminée, transformateur d'électricité, puy de chaleur...).

#### **Espaces boisés classés (EBC) :**

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou périurbain. Selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement.

**Espace libre :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

**Espace vert :**

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre :

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

**Exhaussement :**

Remblai ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une déclaration ou autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

**Extension – surélévation :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'extension limitée correspond à une surface de plancher ou une emprise au sol créée inférieure ou égale au tiers de la construction existante à la date d'approbation du PLU. Cependant, l'extension n'est plus considérée comme limitée au-delà de 200 m<sup>2</sup>.

**Façade – pignon :**

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

**Front bâti :**

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

**Foisonnement des stationnements :**

Le foisonnement est une pratique qui consiste à partager un parking entre des usagers divers (visiteurs, livreurs, ...) le jour et des résidents la nuit.

**Garage :**

Espace de stationnement clos et couvert.

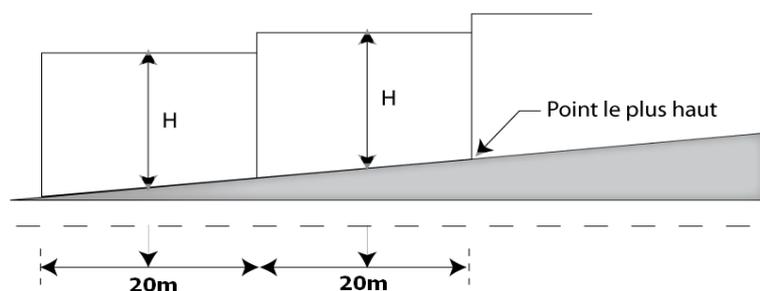
**Gabarit :**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, d'implantation et d'emprise au sol.

**Hauteur :**

La hauteur totale se mesure du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, à l'égout du toit. Au-dessus, la pente de la toiture ne pourra dépasser 40 %.

La hauteur d'une construction se mesure à partir du point médian de chaque façade, par tranches de 20 mètres, en partant du point le plus bas dans le cas d'un terrain en pente et de l'angle dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou espaces publics.



S'agissant des éoliennes, pylônes, mâts, poteaux, statues, ..., la hauteur se mesure du terrain naturel avant travaux au point le plus élevé.

Les éléments de superstructures techniques (cheminées, antennes, cages d'ascenseurs et d'escaliers, VMC...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur hauteur mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture n'excède pas 1,50 mètre et 4 mètres pour les antennes de téléphonie mobile (habillage compris).

**Habitat collectif (ou logement collectif) :**

Bâtiment à vocation principale d'habitat comprenant deux logements ou plus dont la desserte aux logements s'effectue par des parties communes bâties.

**Habitat individuel (ou logement individuel) :**

Bâtiment à vocation principale d'habitat comportant un seul logement, sans partie commune.

**Habitat intermédiaire (ou logement intermédiaire) :**

Bâtiment à vocation principale d'habitat comportant deux logements et répondant cumulativement à trois conditions :

- un accès individuel ;
- un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement ;
- une hauteur maximale de 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

### **Impasse :**

La construction en 2e rang est permise dans le projet de PLU. Deux cas de desserte peuvent être observés :

1. La parcelle (ex : parcelle en drapeau) peut être desservie par un accès particulier. Ce dernier se situe à la limite du terrain privé et de la voie publique. Il correspond à la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.
2. La parcelle peut être desservie par une impasse. Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

La création de voirie en impasse est déconseillée, l'objectif étant de préférer la continuité du maillage urbain pour faciliter les déplacements et les échanges inter-quartiers. Néanmoins, elle est autorisée, en cas d'impossibilité technique, c'est-à-dire lorsqu'il n'est pas possible de créer une boucle ou une voirie avec une sortie et une entrée. C'est notamment le cas dans les secteurs déjà urbanisés et enclavés. Cette impossibilité sera à démontrer lors de la demande de permis de construire.

### **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une *installation classée*.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans la nomenclature établie en Conseil d'État en application de la loi du 19 juillet 1976 qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

### **Lambrequin :**

Ornement découpé en bois ou en métal, bordant un avant-toit en saillie ou la partie supérieure d'une baie.



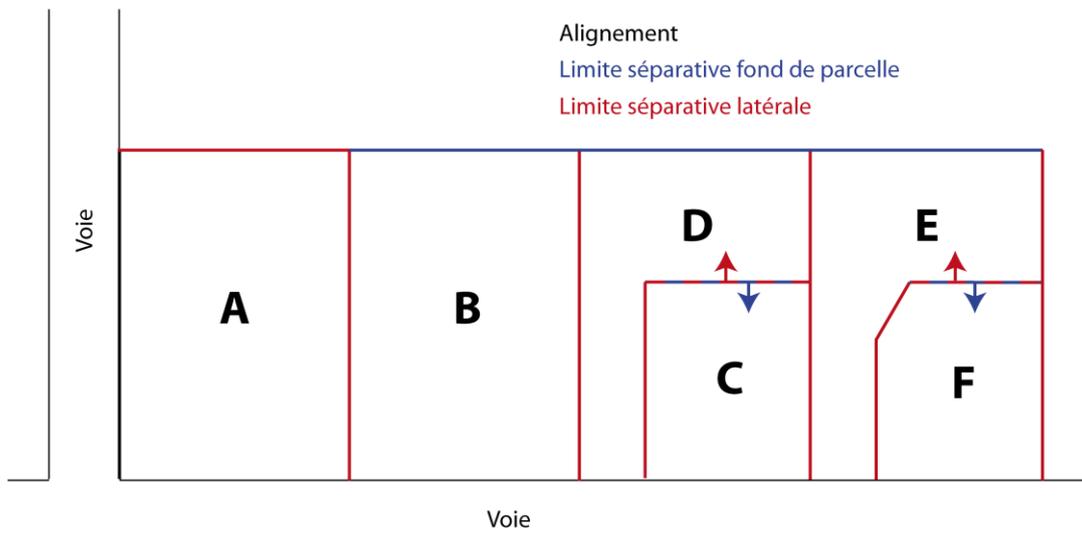
### **Liaison douce :**

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

### **Limite séparative :**

Les limites séparatives désignent les limites entre unités foncières voisines. On distingue :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières ;
- les limites de fond de parcelle.



En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

#### **Logement de fonction :**

Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

#### **Logements locatifs sociaux :**

Au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat, les logements locatifs sociaux sont :

- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitat et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements ou lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitat, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnées respectivement aux articles L.345-1 et L.348-1 du code de l'action sociale et des familles.

#### **Loggia :**

Renforcement à l'étage d'un bâtiment, en retrait dans la façade, formant un balcon couvert. Ses baies n'ont pas de menuiserie.

**Lucarne :**

Ouverture en toiture permettant l'éclairage ou l'accès aux combles. La lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.



LUCARNE A FRONTON CLASSIQUE



LUCARNE A CAPUCINE



GERBIERE

**Modénature :**

Ensemble des différents décors de la façade (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.).

**Mur bahut :**

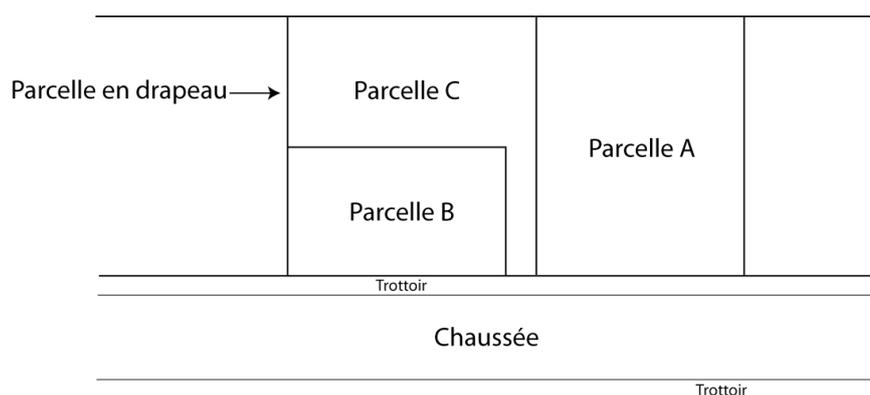
Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.

**Opération d'aménagement d'ensemble :**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, etc. Les lotissements précédés d'une déclaration préalable n'entrent pas dans la définition des opérations d'aménagement d'ensemble.

**Parcelles dites en drapeau :**

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en seconde bande.

**Pergola :**

Structure, indépendante ou adossée à une construction, formée de poteaux ou de colonnes supportant des traverses disposées à claire-voie. Les pergolas servent souvent de supports à des plantes grimpantes.

### **Plan de prévention des risques :**

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il est établi sous la responsabilité du préfet.

### **Préau :**

Espace couvert et non clos formant de l'emprise au sol. Les abris voitures ou carports sont assimilables à des préaux.

### **Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies :**

Le recul est la distance séparant une construction des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou d'un emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces voies.

Dans les reculs, sont autorisés :

- Les saillies,
- Les auvents,
- Les locaux et installations techniques liés à la sécurité, au stockage des ordures ménagères ou à l'accessibilité des constructions,
- Les locaux et installations techniques de faible emprise destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de transformation ou de distribution d'énergie et de distribution postale, ou à la production d'énergies renouvelables,
- Les constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 0,60 mètre du sol existant avant travaux,
- Les constructions ou ouvrages réalisés en sous-sol (parking, bassin des piscines et leurs margelles ...).

### **Retrait par rapport aux limites séparatives ou emprises publiques (hors voies) :**

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une construction d'une limite séparative ou d'une emprise publique (voies exclues). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Sous réserve du respect des règles de vues (directes et indirectes) peuvent s'implanter dans la bande de retrait :

- Les constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 0,60 mètre du sol existant avant travaux,
- Les constructions ou ouvrages réalisés en sous-sol (parking, bassin des piscines et leurs margelles ...),
- Les saillies et les auvents,
- Les locaux et installations techniques liés à la sécurité, au stockage des ordures ménagères ou à l'accessibilité des constructions,
- Les locaux et installations techniques de faible emprise destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de transformation ou de distribution d'énergie et de distribution postale, ou à la production d'énergies renouvelables.

### **Saillie :**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher.

Dans les bandes de retrait ou de recul réglementaires, les saillies sont autorisées à condition que leur profondeur ne dépasse pas 0,40 mètre (1,00 mètre pour les balcons).

Les saillies dépassant le plan d'une façade de plus de 0,20 mètre sont interdites en surplomb des emprises publiques.

### SEVESO :

La directive n° 96/82/CE du 9 décembre 1996 (dite SEVESO 2), remplacée par la directive n° 2012/18/UE (dite SEVESO 3) du 4 juillet 2012 relative aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses distingue deux types d'établissements selon la quantité totale de matière dangereuse sur le site :

- les établissements SEVESO de seuil bas ;
- les établissements SEVESO de seuil haut.

Les mesures de sécurité et les procédures prévues par la directive varient selon le type d'établissement. Ces mesures consacrent les "bonnes pratiques" en matière de gestion des risques : introduction de dispositions sur l'utilisation des sols afin de réduire les conséquences des accidents majeurs, prise en compte des aspects organisationnels de la sécurité, amélioration du contenu du rapport de sécurité, renforcement de la participation et de la consultation du public.

**La commune de Cournon-d'Auvergne dispose de 3 installations classées SEVESO seuil bas sur son territoire : la société ANTARGAZ, CALDIC Centre et TOTAL MARKETING SERVICE.**

### Soutènement :

Les soutènements des terres sont des ouvrages, constitués généralement par une paroi ou un mur, destinés à soutenir et à contenir la poussée des terres liée à un changement de niveau du sol.

Enterrés sur une de leur face, ils forment un dénivelé entre les terres situées à l'amont de l'ouvrage (fonds supérieur) et les terres situées à l'aval de l'ouvrage (fonds inférieur).

La hauteur du soutènement correspond à la différence de niveau entre le terrain naturel du fonds supérieur et du fonds inférieur.

### Stationnements mutualisés :

Parc de stationnement rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs générateurs de stationnement situés dans la même zone. Les besoins de stationnement de ces générateurs peuvent être partiellement assurés par leur propre parc privé.

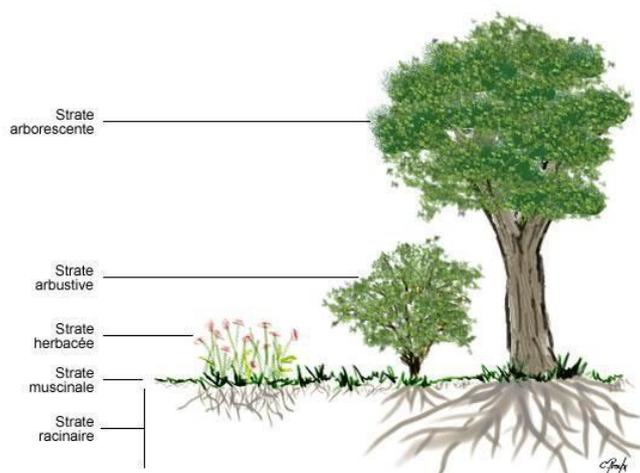
### Strates végétales :

Niveau atteint par le feuillage des végétaux. Dans une forêt, on distingue, depuis le haut jusqu'au sol : la strate arborescente, la strate arbustive, la strate herbacée et la strate muscinale, qui est celle des mousses.

### Surface de 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.

**Toiture terrasse :**

Couverture horizontale d'une construction.

**Toiture végétalisée :**

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

**Terrain ou unité foncière :**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

**Terrain naturel :**

Niveau de référence avant travaux sans remaniement préalablement apporté, et tel qu'indiqué sur le plan masse joint à la demande d'occupation du sol.

**Voies :**

Les voies sont des espaces spécialement aménagés en vue d'aller d'un lieu à un autre. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation. Elles recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

**Voies principales :**

On entend par voie de desserte principale d'un projet, une voie appartenant au réseau des artères principales, c'est-à-dire une voie qui rayonne sur une étendue dépassant une simple zone locale au sein de la hiérarchie du réseau routier communal.

Elles concernent généralement les voies sur lesquelles donne la façade principale des projets et des constructions existantes.

**Voies secondaires :**

On entend par voie de desserte secondaire d'un projet, une voie dont la vocation première est de permettre une desserte de proximité pour les riverains, s'étendant sur de faibles distances.

Il s'agit des voiries avec peu de trafic et des vitesses modérées, et à l'inverse des voies principales, des axes routiers situés au bas de la hiérarchie du réseau routier communal.

**Vues directes :**

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture ; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, de la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,50 mètre de part et d'autre de ses montants. Sa longueur se mesure par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. Ne seront pas considérées comme générant des vues directes :

- les ouvertures des pièces telles que cuisine à condition que sa surface n'excède pas 9 m<sup>2</sup>, WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les ouvertures des pièces dont la hauteur sous plafond n'excède pas 1,80 mètre ;
- les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7 m<sup>2</sup> ;
- les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative ;
- les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les annexes.

La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS COMMUNES**

# USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits

- La démolition des éléments de patrimoine bâti ou la suppression des éléments de patrimoine végétal à préserver repérés au document graphique, ainsi que les transformations portant atteinte au caractère de ces éléments ;
- Toute construction nouvelle située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique ;
- Les terrains de caravanning et les caravanes isolées ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les équipements d'intérêt collectif à vocation culturelle dans les secteurs non prévus à cet effet ;
- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...);
- les excavations à ciel ouvert ;
- Le défrichement des espaces boisés classés, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre la vocation de l'espace.

## **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec la vie du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec leur environnement et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques ;
- Les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver, repérés dans le document graphique, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale du bâtiment et où ils contribuent à restituer ses composantes d'origine ;
- L'abattage d'un arbre repéré au titre des éléments du patrimoine végétal à préserver, sous réserve de sa justification et de la compensation par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure.

## **ARTICLE 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

---

Les projets de constructions ou opérations d'ensemble de plus de 5 logements doivent garantir l'affectation d'une part de la surface de plancher destinée à l'habitation minimale de 20 % à la réalisation de logements locatifs sociaux (arrondi à l'entier supérieur), à l'exception du secteur où les obligations de mixité sociale ne s'appliquent pas.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le pourcentage affecté au logement social se calcule sur l'ensemble de l'opération.

Cette obligation concerne les constructions neuves et les changements de destination.

### **2/ Mixité fonctionnelle**

---

Au sein des linéaires d'activités en rez-de-chaussée d'immeubles recensés au plan de zonage, sont interdits :

- le changement de destination en vue de créer des logements ;
- la création de nouveaux logements. Néanmoins, dans le cas d'un projet d'immeuble d'habitation cette interdiction ne s'applique pas à la création de garage.

## **CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **ARTICLE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1/ Aspect des constructions**

---

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.

Les travaux réalisés sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

### **2/ Patrimoine Bâti**

---

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés (cf. liste des éléments de patrimoine annexée) devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

A moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine d'un "élément de patrimoine bâti à préserver, sont interdites :

- les modifications des dimensions, formes et position des percements, ainsi que des éléments en saillie ou en retrait ;

- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément (génoises, encadrements de baie, linteaux, ...).

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées, doivent être remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

Les volets occultant les ouvertures devront être battants, pleins sans écharpe en « Z » ou persiennés à lames horizontales, en cohérence avec les occultations originelles.

En cas d'impossibilité, les ouvertures des façades non visibles depuis le domaine public pourront être occultées par des volets roulants, à condition que les caissons des volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, ou à défaut qu'ils soient non saillants par rapport à la façade et dissimulés derrière un lambrequin.

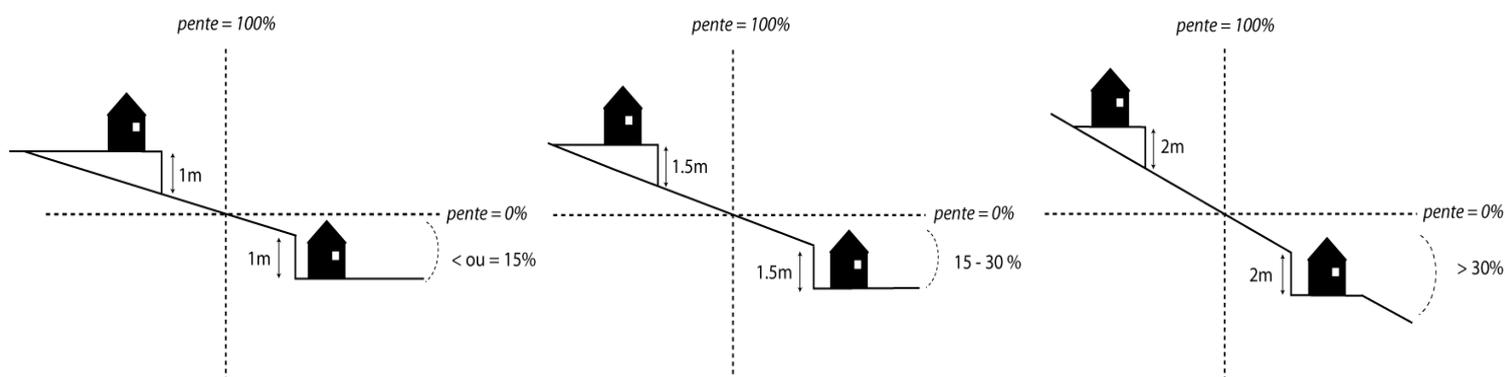
Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications de percements, des suppressions d'éléments de décoration ou des travaux réalisés dans des matériaux différents du matériau d'origine peuvent être acceptés s'ils ne remettent pas en cause la cohérence et la qualité architecturale d'ensemble et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

### 3/ Mouvements de terrains

Les mouvements de terrains (déblais - remblais) nécessaires à l'implantation d'une construction, ou liés à l'aménagement des abords (terrasse, piscine ...), doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction ou des aménagements dans le paysage.

L'amplitude des mouvements de terrains ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.



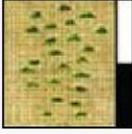
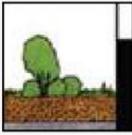
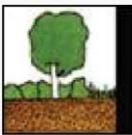
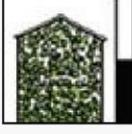
Toutefois, une amplitude plus importante peut être admise dès lors qu'elle favorise une meilleure insertion de la construction dans le site.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS)**

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisée par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface		Description des sortes de surface
	<b>Surfaces imperméables</b> <b>0,0</b>	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	<b>Surfaces semi-perméables</b> <b>0,5</b>	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, revêtements poreux type «Evergreen», pavés drainants ou à joints engazonnés)
	<b>Espaces verts sur dalle</b> <b>0,7</b>	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	<b>Espaces verts de pleine terre</b> <b>1</b>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	<b>Espaces verts verticaux</b> <b>0,5</b>	Végétalisation des murs
	<b>Toitures végétalisées</b> <b>0,7</b>	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive
	<b>Arbres de hautes tiges</b> <b>+ 0,001</b>	Plantation d'arbre de haute tige donnant droit à une majoration du CBS de + 0,001 (soit 0,1%) par arbre d'une hauteur minimum de 2,50 m au collet. S'applique aux espaces non construits et non occupés par le stationnement et la desserte. Les arbres affectés aux espaces de stationnement ne bénéficient pas de cette majoration du CBS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope peut se faire à l'échelle du projet.

## 2/ Préservation des éléments du patrimoine végétal

### ➤ Dispositions générales

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les élagages d'un élément de patrimoine végétal à préserver sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et la survie de cet élément.

Tout élément de patrimoine végétal à préserver abattu après autorisation doit être remplacé sur le site par un élément dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

### ➤ Dispositions particulières

Les éléments de patrimoine végétal identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Les parcs existants ou à créer		<p>Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.</li> <li>• Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.</li> </ul> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.</p>
Les secteurs paysagers existants et à créer		<p>Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</p> <p>L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 30 % de la surface protégée et au moins 50 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.</p> <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.</p>
Les alignements d'arbres / haies		<p>Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public.</p> <p>L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situé dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>d'une demande préalable auprès de la commune et être dûment justifié. Dans ce cas, celui-ci doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer.</p> <p>Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.</p>
Les arbres isolés		L'abattage exceptionnel d'un arbre isolé repéré sur le plan de zonage (cf. liste annexée) doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et être dûment justifié. Dans ce cas, celui-ci doit être compensé par la plantation d'un sujet similaire.
Espaces de jardins familiaux et partagés		Les jardins familiaux et partagés figurant au plan de zonage doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 10 m <sup>2</sup> .

### 3/ Performance environnementale des constructions

La totalité des surfaces de toitures terrasses des constructions nouvelles doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions éco-aménageables suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager ...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Rétention des eaux pluviales et/ou récupération pour un usage domestique.

Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, aux annexes non closes (appentis, préaux, pergolas ...) et aux extensions des constructions comportant déjà une toiture terrasse.

L'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

Les constructions neuves tiennent compte, dans la composition urbaine, des nuisances sonores importantes de part et d'autre des infrastructures de transport et privilégient des fronts urbains, permettant de dégager des cœurs d'îlot apaisés dans les secteurs les plus impactés.

Dans les zones inondables, il sera privilégié dans les niveaux inondables, des matériaux plus résistants aux effets prolongés dans l'eau, favorisant l'assèchement (revêtements de sol et de murs) qui permettent une rénovation plus rapide (cloisons intérieures, ...).

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

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 40 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée dans le règlement de la zone, à condition de ne pas dépasser 1,5 mètre de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

## **ARTICLE 7 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT**

### **1/ Dispositions générales**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies, sur le terrain d'assiette du projet.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 10 %, sauf impossibilité technique notoire.

Il convient de compter pour un parc de stationnement environ 25 m<sup>2</sup> par place (superficie intégrant les voies de desserte). Une place fait en général le gabarit suivant : 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

### **2/ Dispositions relatives au stationnement des bicyclettes (hors maisons individuelles)**

Les places de stationnement réservées aux bicyclettes doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment (escaliers exclus), selon les normes fixées ci-dessous. Des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher les vélos sont à prévoir.

Dans les bâtiments d'habitat collectif, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des bicyclettes doit être couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante.

### **3/ Nombre de stationnements imposé par destination**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chaque destination seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. **Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous s'entend en tranche commencée et doit être arrondi à l'entier supérieur.**

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Habitation	Logement	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, plafonné à 3 places par logement	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à T2 et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> . Pas d'obligation pour l'habitat individuel.
	Hébergement	0,3 place de stationnement par hébergement	-

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Restauration	1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Hébergements hôtelier et touristiques	1 place par chambre jusqu'à 10 chambres. Au-delà de 10 chambres, 0,5 place par chambre supplémentaire.	1 m <sup>2</sup> par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,2 m <sup>2</sup> par chambre supplémentaire.
	Commerce de gros	1 place de stationnement par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	-
	Bureaux	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> .
	Industrie	1 place de stationnement par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	0,75 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> .
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Plus d'obligation au-delà de 10 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	0,75 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Plus d'obligation au-delà de 5 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
		Centre des congrès	En fonction des besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics		En fonction des besoins	
Exploitation agricole et forestière		En fonction des besoins.	

#### 4/ Dispositions particulières

---

➤ Mutualisation des aires de stationnement :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble environ 30 % des obligations de stationnements devront être mutualisés sur les espaces communs. Les plans de division devront indiquer les lots qui, via les règles de mutualisation de stationnement, ont des obligations de stationnement réduites, ainsi que le nombre de places correspondant. Ces poches de stationnement devront être intégrées et végétalisées.

Le foisonnement des stationnements est autorisé en cas de programmes mixtes comportant des logements (hors individuels) et des bureaux ou des commerces de détail. Un foisonnement au bénéfice des logements pourra être autorisé à hauteur de 50% maximum des places réalisées pour les commerces ou bureaux.

➤ Véhicules électriques :

Tout projet, opération d'aménagement d'ensemble exclue, nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement devra comporter un ou plusieurs dispositif(s) de recharge des véhicules électriques.

➤ Intégration des stationnements :

Les stationnements réalisés en surface devront :

- Mettre en œuvre un revêtement perméable présentant des caractéristiques permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales à hauteur de 30 % de leur superficie au minimum,
- Avoir une visibilité réduite depuis le domaine public,
- Comprendre des plantations, à raison d'un arbre pour 4 places. Sauf impossibilité technique avérée, les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement.

Cette règle ne s'applique pas aux logements individuels.

Les rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés seront intégrées au bâti, sauf en cas d'impossibilités techniques. Dans ce cas, les parties extérieures des rampes recevront un traitement spécifique visant à les intégrer et à les dissimuler au maximum (couverture végétale par exemple).

➤ Travaux sur des constructions existantes :

En cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiment(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement ne s'appliquent qu'aux nouveaux besoins générés par l'augmentation de la surface de plancher, le changement de destination ou le nombre de logements créé, tout en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

➤ Réduction des obligations :

Par exception aux dispositions précédentes et conformément aux dispositions des articles L.151-34 et suivants du code de l'urbanisme, les obligations en matière de réalisation d'aire de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à :

- une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux ;
- une place de stationnement pour trois chambres d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ;
- une place de stationnement pour trois chambres d'une construction de résidence universitaire.

De plus, pour ces trois catégories, l'obligation d'une place de stationnement est réduite à 0,5 si les constructions sont situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre et dès lors que la desserte le permet.

De même, pour les autres constructions à usage de logement situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public en site propre et dès lors que la desserte le permet, les obligations en matière de stationnement de véhicules motorisés sont réduites à 1 place par logement.

En dehors de ces cas et sous réserve de justifier que le nombre de places créées correspond aux besoins des constructions, les obligations en matière de réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés peuvent être réduites de 20 % sous réserve que la surface correspondant à l'exonération de stationnement soit affectée à un espace de pleine terre.

➤ Réalisation de places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées :

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à l'usage des occupants ou des visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places adaptées répondant aux conditions définies par l'arrêté du 24 décembre 2015.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès aménagé pour les véhicules à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès véhicule débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés le plus perpendiculairement possible à la voie et le plus éloignés possible des carrefours, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et en prenant en compte la nature et l'importance du trafic des dites voies.

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle devra être comprise entre 3 et 5 mètres pour les logements et les bureaux.

Les accès sur la voie publique aménagés sur le terrain (hors rampes d'accès incluses dans les bâtiments) doivent présenter une pente inférieure ou égale à 10 % sur une longueur minimale de 4 mètres comptée à partir de l'alignement.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

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

La création d'un accès sur une voie publique existante pourra être interdite ou accompagnée de prescriptions si elle compromet des aménagements existants (plantations, stationnements ...).

Les accès directs des constructions sur le boulevard Charles De Gaulle, la Route de Clermont (dans la partie située entre la rue Saint-Exupéry et le carrefour Anne-Marie Menut) et la RD137 (dans la partie comprise entre le carrefour E. Leclanché et la voie ferrée) sont interdits.

## **2/ Voirie**

---

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères) et devront être prolongées dans la mesure du possible par des cheminements doux.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale en tout point de :

- 4 mètres pour les voies ouvertes à la circulation des véhicules motorisés ;
- 2,50 mètres pour les voies réservées aux modes doux.

Les trottoirs, lorsqu'ils existent, doivent avoir une largeur minimale libre de tous obstacles (candélabre, stationnement, plantations, etc.) de 1,50 mètre.

Les voiries sont stabilisées et revêtues.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette et du tracé de la trame viaire existante environnante.

Dans les opérations d'ensemble comportant plus de 50 logements, la réalisation des voies doit s'accompagner de la création de cheminements cyclables dédiés.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Néanmoins, dans tous les cas, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

## **3/ Accessibilité**

---

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux, ressauts, bandes podotactiles, ...) et l'implantation du mobilier urbain et de la signalétique ne créent pas d'obstacle au cheminement des personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1/ Alimentation en eau potable**

---

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions édictées dans le règlement de service de la structure compétente.

### **2/ Assainissement**

---

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément sur une même unité foncière, et ce jusqu'en limite de celle-ci.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la côte altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux

dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Pour les activités engendrant des pollutions spécifiques, un prétraitement des eaux résiduaires doit obligatoirement être réalisé avant le rejet dans les réseaux publics ou le milieu naturel.

Cette obligation concerne notamment les parkings existants et futurs (au-delà de 10 emplacements de voiture), stations-services, stations de lavage, dépôts de carburants, ateliers mécaniques, garages, récupération ou démolition d'automobiles, transporteurs, dépôts de bus, dépôts SNCF, aires de stationnement diverses et toutes activités nécessitant la présence importante de véhicules ou matériel et de stocks de produits hydrocarburés.

Tout projet d'assainissement intégrant ce type de dispositif sera présenté pour avis au service assainissement avant la mise en chantier. Les prescriptions techniques relatives à ce type d'ouvrage seront conformes au règlement du service.

Les eaux issues des aires de lavage futures seront raccordées après traitement au réseau d'eaux usées. En conséquence, les aires de lavage futures seront couvertes et les eaux de toitures seront dirigées vers le réseau d'eaux pluviales.

### **Eaux usées**

Toute construction, installation ou lotissement doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques et le règlement de service de la structure compétente. Tout rejet direct dans le milieu naturel est interdit. Un regard de visite sera obligatoirement réalisé en limite de propriété avant rejet au collecteur.

Les sous-sols des bâtiments doivent avoir une altitude permettant le raccordement au réseau d'assainissement dans les meilleures conditions techniques.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation initiale.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum. Les aires de stationnement devront présenter des caractéristiques permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales à hauteur de 30 % de leur superficie au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux logements individuelles.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur.

Tout projet devra présenter les dispositifs d'infiltration, de rétention ou de récupération permettant de limiter le rejet au réseau à hauteur de 3 litres / seconde / hectare imperméabilisé pour toute parcelle supérieure à 600 m<sup>2</sup>. Le volume de stockage à prévoir est de 450 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé. En dessous de ce seuil, le plus faible débit rejeté possible sera recherché. Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble, la mutualisation des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle de l'opération est autorisée.

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur.

De manière générale la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont.

Les rejets des eaux pluviales en provenance des saillies de type balcon, terrasse, coursive,... sur le domaine public sont interdits.

Sur les terrains situés en surplomb du domaine public, les eaux de ruissellement seront collectées sur la propriété (avaloir à grille ou autre dispositif), afin d'éviter tout écoulement libre sur la voie publique.

Les constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement collecter leurs eaux pluviales sur l'unité foncière qui les accueille.

### **3/ Électricité**

---

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **4/ Télécommunication**

---

Toute construction d'habitat collectif devra comprendre des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devra également être équipé en vue d'un raccordement.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Les constructions d'habitat individuel en dehors d'opérations d'aménagement d'ensemble sont exonérées d'obligation.

Le raccordement aux réseaux de télécommunications doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau existant au droit de l'opération.

### **5/ Locaux et installations techniques**

---

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux de télécommunications, de distribution d'énergie et de distribution postale doivent être intégrés à la construction. En cas d'impossibilité techniques, ils devront être réalisés en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel et participer à l'aménagement paysager des abords de la construction.

Les différents coffrets de branchement seront accessibles en permanence depuis le domaine public.

### **6/ Collecte des déchets urbains**

---

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts, sauf avis contraire du service compétent.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être conforme au règlement sanitaire départemental et techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

### **TITRE III :**

### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

### PRÉAMBULE

La zone UB « Urbaine Bourg » est une zone mixte qui correspond au centre ancien.

Le secteur UBc correspond au secteur ayant vocation à accueillir les équipements d'intérêt collectif à vocation culturelle.

Les articles UB1, UB2, UB3, UB5 et UB6 s'appliquent complémentirement aux articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 des dispositions communes (Titre 2 du règlement).

Si deux règles sont contradictoires entre les dispositions communes et les dispositions particulières ou entre les OAP et le règlement, la plus contraignante s'applique.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- les commerces de gros ;
- les cinémas,
- Les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les extensions des exploitations agricoles existantes ;
- Les aménagements, extensions et constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerce sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 1 000 m<sup>2</sup>.

En secteur UBc, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif à vocation culturelle.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UB 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Implantation par rapport aux voies

---

#### ➤ L'esprit de la règle

L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) doit permettre le maintien, la constitution ou l'amélioration d'un front bâti sur rue à l'alignement.

#### ➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter à l'alignement.

Des reculs ponctuels sont possibles aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils n'excèdent pas une distance de 5 mètres à compter de l'alignement de la voie ;
- Ils sont limités à 30% du linéaire total du front bâti ;
- les reculs seront d'un seul tenant et végétalisés sur au moins 50 % de leur superficie.

#### ➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ne répondant pas aux obligations actuelles, à condition que l'extension se fasse dans le prolongement du recul existant ou dans la bande de recul existante ;
- dans le cas d'extension limitée d'un bâtiment existant ;
- lorsqu'un espace boisé classé ou un élément de patrimoine végétal à préserver rend impossible l'implantation de la construction à l'alignement ; un recul partiel de la construction est admis ;
- pour les garages à condition que l'implantation soit dans le prolongement du recul existant ou dans la bande de recul existante ;
- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres), à condition d'être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- les constructions situées en second rang, ainsi que les constructions sur les parcelles dites en drapeaux ;
- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;
- lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, l'implantation à l'alignement (ou en recul) n'est pas imposée sur les voies secondaires ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques**

---

### ➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

En cas de retrait, ce dernier ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

### ➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance des limites inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant ;
- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres) ;
- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

## **3/ Hauteur**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ainsi que des extensions et surélévations de construction existante est fixée à 12 mètres.

De plus, la hauteur des constructions nouvelles doit être comprise dans les limites minimum et maximum déterminées par les constructions latérales.

En cas de construction existante dont la hauteur dépasse la hauteur maximale fixée, les extensions limitées sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la volumétrie du bâtiment existant.

La hauteur des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas excéder 3,50 mètres.

En cas de toiture mono-pente, la hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur de la toiture à l'égout du toit.

La hauteur maximale des éoliennes, pylônes, mâts, poteaux, statues ... est fixée à 20 mètres.

## **ARTICLE UB 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1/ Aspect des constructions**

---

#### ➤ Façades

Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnants et tenir compte du caractère patrimonial du bâtiment ou du quartier.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit. Les teintes des façades seront en accord avec les gammes de teintes régionales. Le blanc pur est interdit.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les modifications (extension, surélévation, ...) de construction existante doivent être réalisées en harmonie avec cette dernière (volumes, proportions, matériaux, couleurs, ...).

Les façades seront constituées, sur tout ou partie de la construction :

- De murs appareillés en pierre rappelant les tons de la pierre locale, jointoyés ;
- De murs maçonnés et recouverts avec un enduit, de finition gratté fin ou talochée, d'une teinte beige sable ou beige ocré. Ils pourront recevoir en finition un badigeon coloré en accord avec l'époque de construction de l'immeuble. Les soubassements parés de matériaux ou de teintes contrastant avec le reste du corps de la construction sont interdits (brique, parement imitation pierre, carreaux céramiques...).

Les bardages bois devront restés marginaux et limités. Ils pourront être autorisés pour des raisons techniques, patrimoniales ou architecturales sous réserve d'être justifiés et de privilégier une pose verticale des lames. La teinte de ces matériaux sera grisée (à terme pour le bois brut) ou de la teinte du bois naturel d'aspect mat. Les couleurs vives sont proscrites.

Dans le cadre de réfection d'enduit, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, un aspect similaire à l'existant ou la restitution des dispositions d'origine pourra être imposé (décor, finition mouchetis tyrolien...).

Les travaux de rénovation des constructions existantes devront conserver et/ou restaurer les éléments de modénature tels que :

- Les parements de qualité en pierre de taille (chainages d'angle, encadrements d'ouvertures...);
- Les corniches et les bandeaux ;
- Les génoises ;
- Les décors sculptés et les décors sur badigeon ;
- Les ferronneries.

#### ➤ Toitures

Les couvertures seront en tuiles canal ou à emboîtement grande onde de couleur rouge terre cuite uniforme sur toitures à un ou plusieurs pans, d'une pente maximum de 40 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, vérandas, verrières et auvents qui pourront être couverts en matériaux transparents ou translucides ;
- aux dispositifs de production d'énergie renouvelable installés en toiture ;
- aux constructions et extensions n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur ;
- aux annexes non closes (appentis, préaux, pergolas ...).

Les rives seront réalisées en tuiles canal superposées à un ou deux rangs. Les tuiles à rabat et les planches de rives sont proscrites.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé dans la mesure où leurs textures et / ou leurs teintes s'harmonisent avec celles des couvertures des bâtiments voisins et dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions couvertes dans un autre matériau.

Les toitures constituant des terrasses d'agrément accessibles sont autorisées. Les toitures terrasses non accessibles ne peuvent être autorisées qu'en cas de valorisation éco aménageable sur la totalité de leur surface (exploitation d'énergies renouvelables, agriculture urbaine, végétalisation dans un objectif écologique ; rétention des eaux pluviales et/ou récupération pour un usage domestique) et dans le cas d'extension de constructions couvertes par des terrasses.

➤ Ouvertures et menuiseries

Les couleurs des menuiseries extérieures seront conformes aux couleurs traditionnelles locales (gris bleu, gris vert, gris clair, gris-loup, gris-lune, vert amande, brun-rouge, vert brun, brun ou autres teintes prescrites par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP)...).

Les couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits.

Les portes des garages et des granges seront à lames verticales.

Dans le cas de rénovations, les ouvertures d'origine traditionnelle de proportions plus hautes que larges doivent être maintenues.

La création de nouveaux percements sur un bâtiment existant devra respecter l'ordonnancement des ouvertures existantes et rechercher une composition de façade équilibrée.

Les volets occultant les ouvertures devront être battants, pleins sans écharpe en « Z » ou persiennés à lames horizontales.

Les ouvertures des façades non visibles depuis le domaine public pourront être occultées par des volets roulants, à condition que les caissons des volets roulants ne soient pas visibles de l'extérieur, ou à défaut qu'ils soient non saillants par rapport à la façade et dissimulés derrière un lambrequin.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans les combles (lucarnes, châssis, ...) doivent avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades de la construction, en particulier en bordure des voies et emprises publiques.

➤ Annexes

L'usage de matériaux « précaires » (éléments métalliques ou synthétiques de récupération, tôles ondulées, palettes de bois ...) est interdit.

Les couleurs vives sont interdites sur les parements des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que de matériaux brillants, réfléchissants est interdit.

Les toitures des annexes de petite dimension (n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur), les vérandas et les annexes non closes (appentis, préaux, pergolas ...) seront couvertes avec des matériaux de teinte rouge terre cuite ou sombre d'aspect mat ou transparent ou translucide.

## 2/ Clôtures

---

➤ Les clôtures implantées en bordure des voies et emprises publiques :

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur-plein dont la hauteur et l'aspect seront en harmonie avec les caractéristiques des clôtures situées à proximité immédiate, sans pouvoir excéder 1,80 mètre de hauteur.

Une hauteur différente pourra être autorisée afin de restituer les composantes d'origine du bâti ou pour intégrer des recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale (pierre ou enduit de teinte identique). L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) est interdit.

- Les clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètre, sauf prescriptions contraires pour des raisons patrimoniales ou d'insertion urbaine.

- Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :

Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une partie pleine (mur bahut notamment) d'une hauteur totale, soutènement inclus, de 1,80 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 mètre.

### **3/ Installations techniques et ouvrages divers**

---

Les antennes, paraboles et pylônes doivent être implantés de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés en second rang.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades ou les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils devront être dissimulés derrière un mur ou tout autre dispositif écran.

## **ARTICLE UB 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Qualité des espaces libres**

---

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum.

Les parties de terrain non construites doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, cohérent et en harmonie avec son environnement, en particulier :

- les parties non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent en totalité être végétalisées (strates herbacées et/ ou arbustives) et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;

- les parcs de stationnement publics ou privés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (sauf impossibilité technique avérée) ; les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ;
- la partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement sera végétalisée sur au moins 50 % de sa superficie.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives et peu consommatrices d'eau. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacée, arbustive, arborée) selon les secteurs et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

### PRÉAMBULE

La **zone UR** est une zone mixte relative au secteur de projet autour de la place de la république. Il s'agit d'une zone sans règlement régie par l'OAP république. L'aménagement de ce secteur devra se faire par une opération d'aménagement d'ensemble.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

### PRÉAMBULE

La **zone UC** est une zone mixte correspondant aux centralités de quartier. Ces tissus urbains ont vocation à se renforcer et à se diversifier afin de constituer de véritables centralités qui rayonnent à l'échelle des quartiers.

Les articles UC1, UC2, UC5 et UC6 s'appliquent complémentirement aux articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 des dispositions communes (Titre 2 du règlement).

Si deux règles sont contradictoires entre les dispositions communes et les dispositions particulières ou entre les OAP et le règlement, la plus contraignante s'applique.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- les commerces de gros ;
- Les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les aménagements, extensions et constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerce de détail.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UC 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Implantation par rapport aux voies

---

➤ L'esprit de la règle

L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) doit permettre la constitution d'un front bâti sur rue dans une perspective d'intensification urbaine.

➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter à l'alignement ou en recul compris entre 2 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les bandes de recul devront être végétalisées sur au moins 50% de leur superficie.

➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'extension limitée d'un bâtiment existant, à condition que l'extension se fasse dans le prolongement du recul existant ou dans la bande de recul existante ;
- lorsqu'un espace boisé classé ou un élément de patrimoine végétal à préserver rend impossible l'implantation de la construction à l'alignement ou dans la bande de recul ;
- pour les garages à condition que l'implantation soit dans le prolongement du recul existant ou dans la bande de recul existante ;
- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres), à condition d'être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- les constructions situées en second rang, ainsi que les constructions sur les parcelles dites en drapeaux ;
- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;
- lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, l'implantation à l'alignement (ou en recul) n'est pas imposée sur les voies secondaires ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

## 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

---

### ➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante peuvent s'implanter en limite ou en retrait, sans que ce dernier puisse être inférieur à 3 mètres.

### ➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance des limites inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant ;
- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres) ;
- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

## 3/ Emprise au sol

---

L'emprise au sol des constructions devra être comprise entre 40 % et 75 % de la superficie de l'unité foncière.

Néanmoins, le seuil minimal ne s'applique pas :

- aux annexes des constructions existantes ne respectant pas la règle d'emprise au sol minimale ;
- aux extensions limitées des constructions existantes ne respectant pas la règle d'emprise au sol minimale ;
- aux secteurs d'invariants définis dans les OAP sectorielles.

Le seuil minimal peut être réduit jusqu'à 30 % de la superficie de l'unité foncière sous réserve de l'affectation de la surface correspondante d'emprise au sol à des surfaces de pleine terre.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise au sol retenue est celle à l'échelle de l'opération. En cas de création d'un parc public d'un seul tenant de plus d'un hectare au sein d'une opération d'ensemble, cet espace public est déduit de la surface de l'unité foncière pour le calcul de l'emprise au sol.

## 4/ Hauteur

---

La hauteur des constructions nouvelles, ainsi que des extensions et surélévations de construction existante devra être comprise entre 9 mètres et 15 mètres.

En cas de toiture mono-pente, la hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur de la toiture à l'égout du toit.

Des dérogations à la règle de hauteur minimale peuvent être admises ou exigées :

- La règle de hauteur minimale n'est pas applicable à 20% de la surface de plancher totale du bâtiment, lorsque la cohérence architecturale du projet le justifie, ainsi que dans les « secteurs d'invariants » définis dans les OAP sectorielles.
- La règle de hauteur minimale n'est pas applicable aux ouvrages d'intérêt collectif.

- En cas de construction sur une parcelle adjacente à une maison individuelle, la hauteur de la construction nouvelle ne devra pas dépasser de plus de 3 mètres celle de la maison existante, dans une bande de largeur de 10 mètres calculée à partir de la limite séparative.
- En cas de construction existante dont la hauteur ne respecte pas les seuils fixés, les extensions limitées sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la volumétrie du bâtiment existant.
- La hauteur des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas excéder 3,5 mètres.
- Si une OAP fixe un principe de hauteur inférieure à 9 mètres.

La hauteur maximale des éoliennes, pylônes, mâts, poteaux, statues ... est fixée à 20 mètres.

## **ARTICLE UC 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1/ Aspect des constructions**

---

#### ➤ Façades

Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnants et tenir compte du caractère patrimonial du bâtiment ou du quartier.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit. Les teintes des façades seront en accord avec les gammes de teintes régionales. Le blanc pur est interdit.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les modifications (extension, surélévation, ...) de construction existante doivent être réalisées en harmonie avec cette dernière (volumes, proportions, matériaux, couleurs, ...).

#### ➤ Toitures

Les couvertures seront en tuiles canal ou à emboîtement grande onde de couleur rouge terre cuite uniforme sur toitures à un ou plusieurs pans, d'une pente maximum de 40 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, vérandas, verrières et auvents qui pourront être couverts en matériaux transparents ou translucides ;
- aux dispositifs de production d'énergie renouvelable installés en toiture ;
- aux constructions et extensions n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur, aux vérandas et aux annexes non closes (appentis, préaux, pergolas ...), sous réserve de l'harmonie des textures et des teintes des matériaux utilisés.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé dans la mesure où leurs textures et / ou leurs teintes s'harmonisent avec celles des couvertures des bâtiments voisins et dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions couvertes dans un autre matériau.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans les combles (lucarnes, châssis, ...) doivent avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades de la construction en particulier en bordure des voies et emprises publiques.

Les toitures constituant des terrasses d'agrément accessibles sont autorisées. Les toitures terrasses non accessibles ne peuvent être autorisées qu'en cas de valorisation éco aménageable sur la totalité de leur surface (exploitation d'énergies renouvelables, agriculture urbaine, végétalisation dans un

objectif écologique ; rétention des eaux pluviales et/ou récupération pour un usage domestique) et dans le cas d'extension de constructions couvertes par des terrasses.

➤ Annexes

L'usage de matériaux « précaires » (éléments métalliques ou synthétiques de récupération, tôles ondulées, palettes de bois ...) est interdit.

Les couleurs vives sont interdites sur les parements des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que de matériaux brillants, réfléchissants est interdit.

Les toitures des annexes de petite dimension (n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur), les vérandas et les annexes non closes (appentis, préaux, pergolas ...) seront couvertes avec des matériaux de teinte rouge terre cuite ou sombre d'aspect mat ou transparent ou translucide.

## **2/ Clôtures**

---

➤ Les clôtures implantées en bordure des voies et emprises publiques :

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre (mesurée depuis l'espace public) et seront constituées :

- soit d'un dispositif rigide, établi sur un mur bahut de 0,50 mètre minimum de hauteur ;
- soit d'une grille ou d'un grillage, établi ou non sur un mur bahut ;
- soit d'un mur-plein appareillé en pierre locale ou enduit dans une teinte en harmonie avec la construction principale ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée ;

Les clôtures maçonnées (murs bahuts compris) devront compléter esthétiquement la façade de la construction (pierre ou enduit de teinte identique) et leur hauteur sera proportionnée aux clôtures avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) est interdit.

Les palissades ou matériaux occultants quelle que soit leur texture (toile, lames métalliques, bâche tissée, canisse, brande, haie artificielle, ...) sont interdits.

➤ Les clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètre. Les dispositifs et les matériaux qui les constituent doivent rechercher une cohérence avec la clôture sur rue.

➤ Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :

Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une partie pleine (mur bahut notamment) d'une hauteur totale, soutènement inclus, de 1,80 mètre. Le mur

bahut pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 mètre.

### **3/ Installations techniques et ouvrages divers**

---

Les antennes, paraboles et pylônes doivent être implantés de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés en second rang.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades ou les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils devront être dissimulés derrière un mur ou tout autre dispositif écran.

## **ARTICLE UC 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS) et surface d'espaces verts de pleine terre (SPT)**

---

#### ➤ Dispositions générales

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 % minimum de la superficie de l'unité foncière et 10% minimum de cette dernière doit être constitué d'espaces verts de pleine terre. Toutefois, une part maximale de pleine terre sera privilégiée.

#### ➤ Dispositions particulières

Dans les cas de constructions existantes disposant d'un CBS ou d'une SPT inférieur au minimum requis, seront autorisés :

- les travaux de restauration et d'aménagement (mise aux normes d'accessibilité ou de sécurité notamment) ;
- les extensions ne réduisant pas le CBS et la SPT existants sur le terrain avant travaux ;
- la création des annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les extensions limitées.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope et de la surface d'espaces verts de pleine terre peut se faire à l'échelle du projet.

### **2/ Qualité des espaces libres**

---

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum.

Les parties de terrain non construites doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, cohérent et en harmonie avec son environnement, en particulier :

- les parties non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent être en totalité végétalisées (strates herbacées et/ ou arbustives) et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts sauf impossibilité technique (espaces végétalisés conçus sur dalle...);
- les parcs de stationnement publics ou privés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (sauf impossibilité technique avérée) ; les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ;
- la partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement sera végétalisée sur au moins 50 % de sa superficie.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives et peu consommatrices d'eau. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacée, arbustive, arborée) selon les secteurs et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels des noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

### PRÉAMBULE

La zone **UG** est une zone mixte générale.

Le **secteur UGp** correspond à la ZAC du Palavezy. Cette zone est destinée à accueillir des programmes de logement comprenant des opérations d'habitat individuel dense, d'habitat intermédiaire et des petits collectifs. Dans ce secteur, les voiries, espaces publics et les espaces verts sont matérialisés par une servitude au titre de l'article L.151-42 du code de l'urbanisme.

Le secteur UGc correspond au secteur ayant vocation à accueillir les équipements d'intérêt collectif à vocation culturelle.

Le secteur UGm a vocation à accueillir des activités maraichères et/ou horticoles.

Les articles UG1, UG2, UG4, UG5, UG6 s'appliquent complémentirement aux articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 des dispositions communes (Titre 2 du règlement).

Si deux règles sont contradictoires entre les dispositions communes et les dispositions particulières ou entre les OAP et le règlement, la plus contraignante s'applique.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- les commerces de gros ;
- les cinémas ;
- Les terrains de camping et les habitations légères de loisirs ;
- Toute occupation autre que celle prévue à l'article 2 dans les périmètres « espaces de pleine terre » et « espaces libres », figurant au plan de zonage, de la zone UGp.

### ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les aménagements, extensions et constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerce sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 1 000 m<sup>2</sup>.

- Dispositions applicables au secteurs UGp :

Dans les « espaces de pleine terre » figurant au plan de zonage :

Il s'agit de partie d'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, végétalisée et plantée d'arbres de haute tige et traitée en matériaux perméables pour les accès piéton nécessaires. Seules sont autorisées les rampes d'accès aux parkings situés en sous-sol des bâtiments sous réserve que leur largeur soit limitée à 4 mètres et qu'elles reçoivent un traitement spécifique visant à les intégrer et à les dissimuler (couverture végétale, ...).

Dans les « espaces libres » figurant au plan de zonage :

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface où sont admis :

- les sous-sols sur 100 % de la superficie de « l'espace libre » ;
- les rampes d'accès aux parkings situés en sous-sol des bâtiments sous réserve qu'elles reçoivent un traitement spécifique visant à les intégrer et à les dissimuler (couverture végétale, ...) ;
- les ouvrages en saillie sous réserve que leur largeur soit limitée à 2 mètres ;
- les constructions annexes à l'habitation (abris de jardin, ...) dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface plancher.

- Dispositions applicables au secteurs UGc :

En secteur UGc, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif à vocation culturelle.

- Dispositions applicables au secteurs UGm :

Sont autorisées les constructions neuves et les extensions de constructions existantes liées et nécessaires à l'activité maraîchère et horticole.

## **CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UG 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies**

---

- L'esprit de la règle

L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) doit permettre la constitution d'un front bâti sur rue avec une bande de recul paysagée.

➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter suivant un recul compris entre 2 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur de l'avenue de la Libération figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles et les extensions de construction existante pourront également s'implanter à l'alignement ou en recul compris entre 2 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les bandes de recul devront être végétalisées sur au minimum 50% de leur superficie.

➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ne répondant pas aux obligations actuelles, à condition que l'extension se fasse dans le prolongement du recul existant ou dans la bande de recul existante, avec maintien d'un recul minimum de 2 mètres ;
- dans le cas d'extension limitée d'un bâtiment existant, à condition d'être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- lorsqu'un espace boisé classé ou un élément de patrimoine végétal à préserver rend impossible l'implantation de la construction dans la bande de recul ;
- pour les garages à condition que l'implantation soit dans le prolongement du recul existant ou dans la bande de recul existante. L'implantation du garage dans la bande de 0 à 2 mètres, est autorisée uniquement pour les garages dont l'accès pour les véhicules se fait directement par la voie ;
- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres), à condition d'être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- les constructions situées en second rang, ainsi que les constructions sur les parcelles dites en drapeaux ;
- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;
- lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, l'implantation à l'alignement (ou en recul) n'est pas imposée sur les voies secondaires ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

➤ Dispositions applicables dans le secteur UGp :

Les constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au document graphique.

## 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

---

### ➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante peuvent s'implanter en limite ou en retrait, sans que ce dernier puisse être inférieur à 3 mètres.

### ➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance des limites inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant ;
- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres) ;
- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

### ➤ Dispositions applicables dans le secteur UGp :

Les constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au document graphique.

## 3/ Emprise au sol

---

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur de l'avenue de la Libération figurant au plan de zonage, l'emprise au sol des constructions devra être comprise entre 40 % et 75 % de la superficie de l'unité foncière. Le seul minimal peut être réduit jusqu'à 30 % de la superficie de l'unité foncière sous réserve de l'affectation de la surface correspondante d'emprise au sol à des surfaces de pleine terre.

Néanmoins, dans ces secteurs, le seuil minimal ne s'applique pas :

- aux annexes des constructions existantes ne respectant pas la règle d'emprise au sol minimale ;
- aux extensions limitées des constructions existantes ne respectant pas la règle d'emprise au sol minimale.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise au sol retenue est celle à l'échelle de l'opération. En cas de création d'un parc public d'un seul tenant de plus d'un hectare au sein d'une opération d'ensemble, cet espace public est déduit de la surface de l'unité foncière pour le calcul de l'emprise au sol.

## 4/ Hauteur

---

### ➤ Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ainsi que des extensions et surélévations de construction existante est fixée à 9 mètres.

En cas de toiture mono-pente, la hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur de la toiture à l'égout du toit.

Afin de structurer l'entrée de ville du « pont de cournon », la hauteur maximale des constructions nouvelles et des extensions ou surélévation de bâtiment existant situées de part et d'autre de l'avenue du Pont (du pont au carrefour avec la rue de la Garennes et la rue Henri Pourrat) est de 12 mètres.

Dans le secteur de l'avenue de la Libération figurant au plan de zonage, la hauteur des constructions devra être comprise entre 9 mètres et 15 mètres à l'exception des annexes.

Des dérogations à la règle de hauteur minimale peuvent être admises ou exigées :

- La règle de hauteur minimale n'est pas applicable à 20% de la surface de plancher totale du bâtiment, lorsque la cohérence architecturale du projet le justifie, ainsi que dans les « secteurs d'invariants » définis dans les OAP sectorielles.
- En cas de construction sur une parcelle adjacente à une maison individuelle, la hauteur de la construction nouvelle ne devra pas dépasser de plus de 3 mètres celle de la maison existante, dans une bande de largeur de 10 mètres calculée à partir de la limite séparative.
- En cas de construction existante dont la hauteur ne respecte pas les seuils fixés, les extensions limitées sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la volumétrie du bâtiment existant.
- La hauteur des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas excéder 3,5 mètres.
- Si une OAP fixe un principe de hauteur inférieure à 9 mètres.

La hauteur maximale des éoliennes, pylônes, mâts, poteaux, statues ... est fixée à 20 mètres.

- Dispositions applicables dans les secteurs UGp :

Dans le secteur UGp, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 m.

## **ARTICLE UG 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1/ Aspect des constructions**

---

- Façades

Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnants et tenir compte du caractère patrimonial du bâtiment ou du quartier.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit. Les teintes des façades seront en accord avec les gammes de teintes régionales. Le blanc pur est interdit.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les modifications (extension, surélévation, ...) de construction existante doivent être réalisées en harmonie avec cette dernière (volumes, proportions, matériaux, couleurs, ...).

- Toitures

Les couvertures seront en tuiles canal ou à emboîtement grande onde de couleur rouge terre cuite uniforme sur toitures à un ou plusieurs pans, d'une pente maximum de 40 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, vérandas, verrières et auvents qui pourront être couverts en matériaux transparents ou translucides ;
- aux serres à vocation horticole ou maraîchère dans le sous-secteur UGm ;
- aux dispositifs de production d'énergie renouvelable installés en toiture ;
- aux constructions et extensions n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur, aux vérandas et aux annexes non closes (appentis, préaux, pergolas ...), sous réserve de l'harmonie des textures et des teintes des matériaux utilisés.

Dans le secteur UGp, les toitures pourront également être réalisées en zinc naturel, en zinc prépatiné ou en cuivre.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé dans la mesure où leurs textures et / ou leurs teintes s'harmonisent avec celles des couvertures des bâtiments voisins et dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions couvertes dans un autre matériau.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans les combles (lucarnes, châssis, ...) doivent avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades de la construction en particulier en bordure des voies et emprises publiques.

Les toitures constituant des terrasses d'agrément accessibles sont autorisées. Les toitures terrasses non accessibles ne peuvent être autorisées qu'en cas de valorisation éco aménageable sur la totalité de leur surface (exploitation d'énergies renouvelables, agriculture urbaine, végétalisation dans un objectif écologique ; rétention des eaux pluviales et/ou récupération pour un usage domestique) et dans le cas d'extension de constructions couvertes par des terrasses.

#### ➤ Annexes

L'usage de matériaux « précaires » (éléments métalliques ou synthétiques de récupération, tôles ondulées, palettes de bois ...) est interdit.

Les couleurs vives sont interdites sur les parements des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que de matériaux brillants, réfléchissants est interdit.

Les toitures des annexes de petite dimension (n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur), les vérandas et les annexes non closes (appentis, préaux, pergolas ...) seront couvertes avec des matériaux de teinte rouge terre cuite ou sombre d'aspect mat ou transparent ou translucide.

## 2/ Clôtures

---

#### ➤ Les clôtures implantées en bordure des voies et emprises publiques :

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre (mesurée depuis l'espace public) et seront constituées :

- soit d'un dispositif rigide, établi sur un mur bahut de 0,50 mètre minimum de hauteur ;
- soit d'une grille ou d'un grillage, établi ou non sur un mur bahut ;
- soit d'un mur-plein appareillé en pierre locale ou enduit dans une teinte en harmonie avec la construction principale ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée ;

Les clôtures maçonnées (murs bahuts compris) devront compléter esthétiquement la façade de la construction (pierre ou enduit de teinte identique) et leur hauteur sera proportionnée aux clôtures avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) est interdit.

Les palissades ou matériaux occultants quelle que soit leur texture (toile, lames métalliques, bâche tissée, canisse, brande, haie artificielle, ...) sont interdits.

- Les clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètre. Les dispositifs et les matériaux qui les constituent doivent rechercher une cohérence avec la clôture sur rue.

- Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :

Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une partie pleine (mur bahut notamment) d'une hauteur totale, soutènement inclus, de 1,80 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 mètre.

### **3/ Installations techniques et ouvrages divers**

---

Les antennes, paraboles et pylônes doivent être implantés de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés en second rang.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades ou les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils devront être dissimulés derrière un mur ou tout autre dispositif écran.

## **ARTICLE UG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS) et surface d'espaces verts de pleine terre (SPT)**

---

- Dispositions générales

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière et 20% minimum de cette dernière doit être constitué d'espaces verts de pleine terre. Toutefois, une part maximale de pleine terre sera privilégiée.

- Dispositions particulières

Dans le secteur de l'avenue de la Libération figurant au plan de zonage, le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 % minimum de la superficie de l'unité foncière et 10 % minimum de cette dernière

doit être constitué d'espaces verts de pleine terre. Toutefois, une part maximale de pleine terre sera privilégiée.

Dans les cas de constructions existantes disposant d'un CBS ou d'une SPT inférieur au minimum requis, seront autorisés en zone UG :

- les travaux de restauration et d'aménagement (mise aux normes d'accessibilité ou de sécurité notamment) ;
- les extensions ne réduisant pas le CBS et la STP existants sur le terrain avant travaux ;
- la création des annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les extensions limitées de bâtiments existants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope peut se faire à l'échelle du projet.

➤ Dispositions applicables au secteur UGp

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 25 % minimum de la superficie de l'unité foncière et 10 % minimum de cette dernière doit être constituée d'espaces verts de pleine terre.

## **2/ Qualité des espaces libres**

---

➤ Dispositions générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum.

Les parties de terrain non construites doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, cohérent et en harmonie avec son environnement, en particulier :

- les parties non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent être en totalité végétalisées (strates herbacées et/ ou arbustives) et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts sauf impossibilité technique (espaces végétalisés conçus sur dalle...) ;
- les parcs de stationnement publics ou privés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (sauf impossibilité technique avérée) ; les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ;
- la partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement sera végétalisée sur au moins 50 % de sa superficie.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives et peu consommatrices d'eau. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacée, arbustive, arborée) selon les secteurs et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

➤ Dispositions applicables à la zone UGp

Les « espaces de pleine terre » et les « espaces libres » figurant aux documents graphiques du règlement doivent être organisés de manière paysagère et ne pourront en aucun cas être affectés au stationnement. Les « espaces de pleine terre » doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

### PRÉAMBULE

La **zone UP** est une zone urbaine située sur les coteaux, à dominante résidentielle, visant à préserver la morphologie urbaine actuelle et à limiter l'urbanisation pour des raisons paysagères.

Les articles UP1, UP2, UP4, UP5 et UP6 s'appliquent complémentaires aux articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 des dispositions communes (Titre 2 du règlement).

Si deux règles sont contradictoires entre les dispositions communes et les dispositions particulières ou entre les OAP et le règlement, la plus contraignante s'applique.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de service non mentionnées à l'article UP2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire non mentionnées à l'article UP2.
- Les campings et les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les bureaux ;
- Les activités de services avec accueil de clientèle ;
- Les hébergements hôtelier et touristique.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE UP 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Implantation par rapport aux voies

---

➤ L'esprit de la règle

L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) doit permettre le maintien d'une zone non construite de 5 mètres minimum au droit de la rue afin de garantir le caractère végétal et peu dense de la zone.

➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter suivant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les bandes de recul devront être plantées sur au minimum 50% de leur superficie.

➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'extension limitée d'un bâtiment existant, à condition que l'extension se fasse dans le prolongement du recul existant ;
- pour les garages à condition que l'implantation soit dans la bande de 0 à 5 mètres, et que l'accès pour les véhicules se fasse directement par la voie ;
- pour les annexes non closes ;
- les constructions situées en second rang, ainsi que les constructions sur les parcelles dites en drapeaux ;
- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

---

➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter en retrait sans que ce dernier puisse être inférieur à 3 mètres.

➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance des limites inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant ;
- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres) ;
- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

### **3/ Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions (existantes et créées) ne pourra pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise au sol retenue est celle à l'échelle de l'opération. En cas de création d'un parc public d'un seul tenant de plus d'un hectare au sein d'une opération d'ensemble, cet espace public n'est pas compté pour le calcul de l'emprise au sol de l'opération.

### **4/ Hauteur**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ainsi que des extensions et surélévations de construction existante est fixée à 9 mètres.

En cas de toiture mono-pente, la hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur de la toiture à l'égout du toit.

En cas de construction existante dont la hauteur dépasse la hauteur maximale fixée, les extensions limitées sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la volumétrie du bâtiment existant.

La hauteur des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas excéder 3,5 mètres.

La hauteur maximale des éoliennes, pylônes, mâts, poteaux, statues ... est fixée à 20 mètres.

## **ARTICLE UP 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1/ Aspect des constructions**

---

➤ Façades

Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnants et tenir compte du caractère patrimonial du bâtiment ou du quartier.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit. Les teintes des façades seront en accord avec les gammes de teintes régionales. Le blanc pur est interdit.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les modifications (extension, surélévation, ...) de construction existante doivent être réalisées en harmonie avec cette dernière (volumes, proportions, matériaux, couleurs, ...).

## ➤ Toitures

Les couvertures seront en tuiles canal ou à emboîtement grande onde de couleur rouge terre cuite uniforme sur toitures à un ou plusieurs pans, d'une pente maximum de 40 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, vérandas, verrières et auvents qui pourront être couverts en matériaux transparents ou translucides ;
- aux dispositifs de production d'énergie renouvelable installés en toiture ;
- aux constructions et extensions n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur, aux vérandas et aux annexes non closes (appentis, préaux, pergolas ...), sous réserve de l'harmonie des textures et des teintes des matériaux utilisés.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé dans la mesure où leurs textures et / ou leurs teintes s'harmonisent avec celles des couvertures des bâtiments voisins et dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions couvertes dans un autre matériau.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans les combles (lucarnes, châssis, ...) doivent avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades de la construction en particulier en bordure des voies et emprises publiques.

Les toitures constituant des terrasses d'agrément accessibles sont autorisées. Les toitures terrasses non accessibles ne peuvent être autorisées qu'en cas de valorisation éco aménageable sur la totalité de leur surface (exploitation d'énergies renouvelables, agriculture urbaine, végétalisation dans un objectif écologique ; rétention des eaux pluviales et/ou récupération pour un usage domestique) et dans le cas d'extension de constructions couvertes par des terrasses.

## ➤ Annexes

L'usage de matériaux « précaires » (éléments métalliques ou synthétiques de récupération, tôles ondulées, palettes de bois ...) est interdit.

Les couleurs vives sont interdites sur les parements des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que de matériaux brillants, réfléchissants est interdit.

Les toitures des annexes de petite dimension (n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur), les vérandas et les annexes non closes (appentis, préaux, pergolas ...) seront couvertes avec des matériaux de teinte rouge terre cuite ou sombre d'aspect mat ou transparent ou translucide.

## 2/ Clôtures

---

- Les clôtures implantées en bordure des voies et emprises publiques :

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre (mesurée depuis l'espace public) et seront constituées :

- soit d'un dispositif rigide, établi sur un mur bahut de 0,50 mètre minimum de hauteur ;
- soit d'une grille ou d'un grillage, établi ou non sur un mur bahut ;
- soit d'un mur-plein appareillé en pierre locale ou enduit dans une teinte en harmonie avec la construction principale ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée ;

Les clôtures maçonnées (murs bahuts compris) devront compléter esthétiquement la façade de la construction (pierre ou enduit de teinte identique) et leur hauteur sera proportionnée aux clôtures avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) est interdit.

Les palissades ou matériaux occultants quelle que soit leur texture (toile, lames métalliques, bâche tissée, canisse, brande, haie artificielle, ...) sont interdits.

- Les clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètre. Les dispositifs et les matériaux qui les constituent doivent rechercher une cohérence avec la clôture sur rue.

- Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :

Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une partie pleine (mur bahut notamment) d'une hauteur totale, soutènement inclus, de 1,80 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 mètre.

## 3/ Installations techniques et ouvrages divers

---

Les antennes, paraboles et pylônes doivent être implantés de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés en second rang.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades ou les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils devront être dissimulés derrière un mur ou tout autre dispositif écran.

## **ARTICLE UP 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS) et surface d'espaces verts de pleine terre (SPT)**

---

#### ➤ Dispositions générales

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière et 40% minimum de cette dernière doit être constitué d'espaces verts de pleine terre. Toutefois, une part maximale de pleine terre sera privilégiée.

#### ➤ Dispositions particulières

Dans les cas de constructions existantes disposant d'un CBS ou d'une SPT inférieur au minimum requis, seront autorisés en zone UP :

- les travaux de restauration et d'aménagement (mise aux normes d'accessibilité ou de sécurité notamment) ;
- les extensions ne réduisant pas le CBS et la SPT existants sur le terrain avant travaux ;
- la création des annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les extensions limitées de bâtiments existants.

### **2/ Qualité des espaces libres**

---

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum.

Les parties de terrain non construites doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, cohérent et en harmonie avec son environnement, en particulier :

- les parties non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent être en totalité végétalisées (strates herbacées et/ ou arbustives) et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts sauf impossibilité technique (espaces végétalisés conçus sur dalle...);
- les parcs de stationnement publics ou privés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (sauf impossibilité technique avérée) ; les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ;
- la partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement sera végétalisée sur au moins 50 % de sa superficie.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives et peu consommatrices d'eau. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacée, arbustive, arborée) selon les secteurs et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

### PRÉAMBULE

La **zone UA** est une zone d'activités économiques mixte.

Le secteur UAc correspond au secteur ayant vocation à accueillir les équipements d'intérêt collectif à vocation culturelle.

Les articles UA1, UA2, UA4, UA5, UA6 s'appliquent complémentirement aux articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 des dispositions communes (Titre 2 du règlement).

Si deux règles sont contradictoires entre les dispositions communes et les dispositions particulières ou entre les OAP et le règlement, la plus contraignante s'applique.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations ;
- les commerces et activités de service non mentionnés à l'article UA2.

### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- les aménagements, extensions et constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerce de détail sous réserve que leur surface de vente ne soit pas inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Le découpage en cellules commerciales ne pourra pas être inférieures à 500 m<sup>2</sup> chacune de surface de vente (des seuils inférieurs sont toutefois autorisés en cas de vacance commerciale) ;
- les activités de services avec accueil de clientèle ;
- les commerces de gros ;
- les hébergements hôtelier et touristique.

En secteur UAc, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif à vocation culturelle.

# CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## **ARTICLE UA 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies**

---

➤ L'esprit de la règle

L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) doit permettre le maintien d'une zone non construite de 5 mètres minimum au droit de la rue en vue de créer un front végétal sur rue tout en favorisant la densification de la zone.

➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'extension limitée d'un bâtiment existant, à condition que l'extension se fasse dans le prolongement du recul existant ;
- les constructions situées en second rang, ainsi que les constructions sur les parcelles dites en drapeaux ;
- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;
- dans le cas d'implantation d'une installation classée pour la protection de l'environnement, la réglementation applicable en matière d'ICPE prévaut ;
- selon les indications graphiques portées au plan de zonage lorsqu'elles existent ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques**

---

➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante peuvent s'implanter en limite ou en retrait, sans que ce dernier puisse être inférieur à 3 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle, si leur hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être rejetées sur le terrain qui accueille la construction.

➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'extension d'un bâtiment existant déjà implanté à une distance des limites inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant ;
- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres) ;
- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;
- dans le cas d'implantation d'une installation classée pour la protection de l'environnement, la réglementation applicable en matière d'ICPE prévaut ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

### **3/ Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions (existantes et créées) sera d'au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

Néanmoins, le seuil minimal ne s'applique pas :

- aux activités de logistique, de transport de biens et de personnes, ainsi qu'aux aires de vente extérieure (garages, jardineries, ...) ;
- aux annexes des constructions existantes ne respectant pas la règle d'emprise au sol minimale ;
- aux extensions limitées des constructions existantes ne respectant pas la règle d'emprise au sol minimale.

### **4/ Hauteur**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ainsi que des extensions et surélévations de construction existante est fixée à 15 mètres.

En cas de toiture mono-pente, la hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur de la toiture à l'égout du toit.

En cas de construction existante dont la hauteur dépasse la hauteur maximale fixée, les extensions limitées sont autorisées sous réserve qu'elles s'insèrent dans la volumétrie du bâtiment existant.

La hauteur maximale des éoliennes, pylônes, mâts, poteaux, statues ... est fixée à 20 mètres.

## **ARTICLE UA 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1/ Aspect des constructions**

---

➤ Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit. Les teintes des façades seront en accord avec le paysage environnant dans une déclinaison de vert, gris ou brun :

Teintes laquées	Teintes métallisées	Bois
beige gris (ral 1019)	champagne (ral 1733), bronze (ral 1829)	brun à gris
vert olive (ral 6003), vert mousse (ral 6005), vert réséda (ral 6011), vert pâle (ral 6021)	bleu concorde (ral 4542)	
gris mousse (ral 7003), gris beige (ral 7006), gris terre d'ombre (ral 7022) gris silex (ral 7032), gris jaune (ral 7034), gris agate (ral 7038), gris signalisation (ral 7042), gris soie (ral 7044)	aluminium blanc (ral 9006), aluminium gris (ral 9007)	
brun chocolat (ral 8017), brun gris (ral 8019), brun pâle (ral 8025)		

D'autres teintes de détail sont autorisées sous réserve d'être limitées (< 20 % de la surface totale de la façade) et de s'harmoniser avec la teinte principale du bâtiment.

Sont interdits les teintes vives, le noir et le blanc pur en surfaces importantes.

Les modifications (extension, surélévation, ...) de construction existante doivent être réalisées en harmonie avec cette dernière (volumes, proportions, matériaux, couleurs, ...).

➤ Toitures

La végétalisation ou la valorisation énergétique des toitures sera favorisée.

## 2/ Clôtures

---

➤ Les clôtures implantées en bordure des voies et emprises publiques :

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut, sans que la hauteur de l'ensemble n'excède 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, accompagné d'une composition paysagère d'essences locales.

➤ Les clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètre.

- Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :

Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une partie pleine (mur bahut notamment) d'une hauteur totale, soutènement inclus, de 1,80 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 mètre.

### **3/ Installations techniques et ouvrages divers**

---

Les antennes, paraboles et pylônes doivent être implantés de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés en second rang.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades ou les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils devront être dissimulés derrière un mur ou tout autre dispositif écran.

## **ARTICLE UA 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS) et surface d'espaces verts de pleine terre (SPT)**

---

- Dispositions générales

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière et 20 % minimum de cette dernière doit être constitué d'espaces verts de pleine terre. Toutefois, une part maximale de pleine terre sera privilégiée.

Dans le cas des activités de logistique, de transport de biens et de personnes pour lesquelles les zones de circulation et de manœuvre des poids lourds permettent difficilement l'utilisation de matériaux semi-perméables, le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

- Dispositions particulières

Dans les cas de constructions existantes disposant d'un CBS ou d'une SPT inférieur au minimum requis, seront autorisés en zone UA :

- les travaux de restauration et d'aménagement (mise aux normes d'accessibilité ou de sécurité notamment) ;
- les extensions ne réduisant pas le CBS et la SPT existants sur le terrain avant travaux ;
- la création des annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- les extensions limitées de bâtiments existants.

## 2/ Qualité des espaces libres

---

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum.

Les parties de terrain non construites doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, cohérent et en harmonie avec son environnement, en particulier :

- les parties non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent être en totalité végétalisées (strates herbacées et/ ou arbustives) et plantées à raison de :
  - Un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts pour les unités foncières de moins de 5000m<sup>2</sup>, sauf impossibilité technique (espaces végétalisés conçus sur dalle...),
  - Un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'espaces verts pour les unités foncières de plus de 5000m<sup>2</sup>, sauf impossibilité technique (espaces végétalisés conçus sur dalle...).
- les parcs de stationnement publics ou privés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (sauf impossibilité technique avérée) ; les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ;
- la partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement sera végétalisée sur au moins 50 % de sa superficie.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent être organisées sous formes de sous-ensemble de 20 à 25 places. Ces sous-ensembles seront délimités par des haies paysagères. Les parcs de stationnement aériens et les constructions doivent être séparés par une voie piétonne et une haie paysagère.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives et peu consommatrices d'eau. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacée, arbustive, arborée) selon les secteurs et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUG

### PRÉAMBULE

La zone **1AUG** est une zone à dominante résidentielle à urbaniser à court terme. Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur 1AUGf, dans lequel l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble portant sur une superficie minimale de 30 000 m<sup>2</sup> ;
- le secteur 1AUGp, dans lequel l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble portant sur une superficie minimale de 7 000 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs où des OAP sectorielles définissent un phasage de l'aménagement, l'ouverture à l'urbanisation de la tranche suivante s'effectue lorsque l'aménagement de la tranche précédente est achevée. Cet achèvement est constaté par certificat de non opposition à la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux).

Les articles 1AUG1, 1AUG2, 1AUG4, 1AUG5 et 1AUG6 s'appliquent complémentaires aux articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 des dispositions communes (Titre 2 du règlement).

Si deux règles sont contradictoires entre les dispositions communes et les dispositions particulières ou entre les OAP et le règlement, la plus contraignante s'applique.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1AUG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les centres de congrès et d'exposition ;
- les commerces de gros ;
- les cinémas ;
- Les terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE 1AUG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les aménagements, extensions et constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerce sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 1 000 m<sup>2</sup>.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## ARTICLE 1AUG 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Implantation par rapport aux voies

---

#### ➤ L'esprit de la règle

L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) doit permettre la constitution d'un front bâti sur rue avec une bande de recul paysagée.

#### ➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter suivant un recul compris entre 2 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les bandes de recul devront être plantées sur au minimum 50% de leur superficie.

#### ➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'extension limitée d'un bâtiment existant, à condition d'être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- lorsqu'un espace boisé classé ou un élément de patrimoine végétal à préserver rend impossible l'implantation de la construction dans la bande de recul ;
- pour les garages à condition que l'implantation soit dans le prolongement du recul existant ou dans la bande de recul existante. L'implantation du garage dans la bande de 0 à 2 mètres, est autorisée uniquement pour les garages dont l'accès pour les véhicules se fait directement par la voie ;
- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres), à condition d'être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ;
- les constructions situées en second rang, ainsi que les constructions sur les parcelles dites en drapeaux ;
- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;
- lorsque le terrain d'assiette du projet a des limites en contact direct avec plusieurs voies, l'implantation à l'alignement (ou en recul) n'est pas imposée sur les voies secondaires ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques**

---

### ➤ Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante peuvent s'implanter en limite ou en retrait, sans que ce dernier puisse être inférieur à 3 mètres.

### ➤ Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres) ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

## **3/ Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise au sol retenue est celle à l'échelle de l'opération. En cas de création d'un parc public d'un seul tenant de plus d'un hectare au sein d'une opération d'ensemble, cet espace public n'est pas compté pour le calcul de l'emprise au sol de l'opération.

## **4/ Hauteur**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles, ainsi que des extensions et surélévations des constructions existantes est fixée à 9 mètres.

En cas de toiture mono-pente, la hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur de la toiture à l'égout du toit.

La hauteur maximale des éoliennes, pylônes, mâts, poteaux, statues ... est fixée à 20 mètres.

## **ARTICLE 1AUG 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1/ Aspects des constructions**

---

#### ➤ Façades

Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnants et tenir compte du caractère patrimonial du bâtiment ou du quartier.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit. Les teintes des façades seront en accord avec les gammes de teintes régionales. Le blanc pur est interdit.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les modifications (extension, surélévation, ...) de construction existante doivent être réalisées en harmonie avec cette dernière (volumes, proportions, matériaux, couleurs, ...).

## ➤ Toitures

Les couvertures seront en tuiles canal ou à emboîtement grande onde de couleur rouge terre cuite uniforme sur toitures à un ou plusieurs pans, d'une pente maximum de 40 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines, vérandas, verrières et auvents qui pourront être couverts en matériaux transparents ou translucides ;
- aux dispositifs de production d'énergie renouvelable installés en toiture ;
- aux constructions et extensions n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur, aux vérandas et aux annexes non closes (appentis, préaux, pergolas ...), sous réserve de l'harmonie des textures et des teintes des matériaux utilisés.

L'emploi d'autres matériaux peut être autorisé dans la mesure où leurs textures et / ou leurs teintes s'harmonisent avec celles des couvertures des bâtiments voisins et dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions couvertes dans un autre matériau.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans les combles (lucarnes, châssis, ...) doivent avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades de la construction en particulier en bordure des voies et emprises publiques.

Les toitures constituant des terrasses d'agrément accessibles sont autorisées. Les toitures terrasses non accessibles ne peuvent être autorisées qu'en cas de valorisation éco aménageable sur la totalité de leur surface (exploitation d'énergies renouvelables, agriculture urbaine, végétalisation dans un objectif écologique ; rétention des eaux pluviales et/ou récupération pour un usage domestique) et dans le cas d'extension de constructions couvertes par des terrasses.

## ➤ Annexes

L'usage de matériaux « précaires » (éléments métalliques ou synthétiques de récupération, tôles ondulées, palettes de bois ...) est interdit.

Les couleurs vives sont interdites sur les parements des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que de matériaux brillants, réfléchissants est interdit.

Les toitures des annexes de petite dimension (n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur), les vérandas et les annexes non closes (appentis, préaux, pergolas ...) seront couvertes avec des matériaux de teinte rouge terre cuite ou sombre d'aspect mat ou transparent ou translucide.

## 2/ Clôtures

---

### ➤ Les clôtures implantées en bordure des voies et emprises publiques :

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre (mesurée depuis l'espace public) et seront constituées :

- soit d'un dispositif rigide, établi sur un mur bahut de 0,50 mètre minimum de hauteur ;
- soit d'une grille ou d'un grillage, établi ou non sur un mur bahut ;

- soit d'un mur-plein appareillé en pierre locale ou enduit dans une teinte en harmonie avec la construction principale ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée ;

Les clôtures maçonnées (murs bahuts compris) devront compléter esthétiquement la façade de la construction (pierre ou enduit de teinte identique) et leur hauteur sera proportionnée aux clôtures avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) est interdit.

Les palissades ou matériaux occultants quelle que soit leur texture (toile, lames métalliques, bâche tissée, canisse, brande, haie artificielle, ...) sont interdits.

- Les clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètre. Les dispositifs et les matériaux qui les constituent doivent rechercher une cohérence avec la clôture sur rue.

- Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :

Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une partie pleine (mur bahut notamment) d'une hauteur totale, soutènement inclus, de 1,80 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 mètre.

### **3/ Installations techniques et ouvrages divers**

---

Les antennes, paraboles et pylônes doivent être implantés de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés en second rang.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades ou les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils devront être dissimulés derrière un mur ou tout autre dispositif écran.

## **ARTICLE 1AUG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS) et surface d'espaces verts de pleine terre (SPT)**

---

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière et 20% minimum de cette dernière doit être constitué d'espaces verts de pleine terre. Toutefois, une part maximale de pleine terre sera privilégiée.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope peut se faire à l'échelle du projet.

### **2/ Qualité des espaces libres**

---

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum.

Les parties de terrain non construites doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, cohérent et en harmonie avec son environnement, en particulier :

- les parties non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent être en totalité végétalisées (strates herbacées et/ ou arbustives) et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts sauf impossibilité technique (espaces végétalisés conçus sur dalle...);
- les parcs de stationnement publics ou privés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (sauf impossibilité technique avérée) ; les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ;
- la partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement sera végétalisée sur au moins 50 % de sa superficie.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives et peu consommatrices d'eau. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacée, arbustive, arborée) selon les secteurs et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels des noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA

### PRÉAMBULE

La zone **1AUA** est une zone d'activités future, à vocation industrielle, urbanisable à court terme.

Les articles 1AUA1, 1AUA2, 1AUA4, 1AUA5 et 1AUA6 s'appliquent complémentaires aux articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 des dispositions communes (Titre 2 du règlement).

Si deux règles sont contradictoires entre les dispositions communes et les dispositions particulières ou entre les OAP et le règlement, la plus contraignante s'applique.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1AUA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations non mentionnées à l'article 1AUA2 ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les salles d'art ou de spectacle ;
- les commerces et activités de services non mentionnées à l'article 1AUA2.

### ARTICLE 1AUA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- les aménagements, extensions et constructions nouvelles à usage d'artisanat sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que leur volumétrie et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- les constructions neuves à usage d'habitation destinées exclusivement aux personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer la surveillance et la protection de l'établissement, dès lors que celles-ci ne peuvent être assurées par d'autres moyens qu'une présence physique ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elles répondent aux besoins des entreprises de la zone ;
- les hébergements hôteliers et touristiques, ainsi que la restauration, sous réserve qu'ils répondent aux besoins des entreprises de la zone.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## **ARTICLE 1AUA 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies**

---

- L'esprit de la règle

L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) doit permettre le maintien d'une zone non construite de 5 mètres minimum au droit de la rue en vue de créer un front végétal sur rue tout en favorisant la densification de la zone.

- Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

- Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'implantation d'une installation classée pour la protection de l'environnement, la réglementation applicable en matière d'ICPE prévaut ;
- selon les indications graphiques portées au plan de zonage lorsqu'elles existent ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques**

---

- Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante peuvent s'implanter en limite ou en retrait, sans que ce dernier puisse être inférieur à 3 mètres.

- Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres) ;
- dans le cas d'implantation d'une installation classée pour la protection de l'environnement, la réglementation applicable en matière d'ICPE prévaut ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

### 3/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (existantes et créées) sera d'au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière. Néanmoins, le seuil minimal ne s'applique pas aux activités de logistiques, de transports de biens et de personnes, ainsi qu'aux aires de vente extérieure (garages, jardinerie, ...) ; Pour le calcul de l'emprise au sol, sont exclues de la superficie de l'unité foncière, les parties de terrain rendues inconstructibles du fait de l'existence d'un risque ou d'une contrainte (Titre IV).

### 4/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

La hauteur maximale des éoliennes, pylônes, mâts, poteaux, statues ... est fixée à 20 mètres.

## **ARTICLE 1AUA 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### 1/ Aspect des constructions

#### ➤ Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit. Les teintes des façades seront en accord avec le paysage environnant dans une déclinaison de vert, gris ou brun :

Teintes laquées	Teintes métallisées	Bois
beige gris (ral 1019)	champagne (ral 1733), bronze (ral 1829)	brun à gris
vert olive (ral 6003), vert mousse (ral 6005), vert réséda (ral 6011), vert pâle (ral 6021)	bleu concorde (ral 4542)	
gris mousse (ral 7003), gris beige (ral 7006), gris terre d'ombre (ral 7022) gris silex (ral 7032), gris jaune (ral 7034), gris agate (ral 7038), gris signalisation (ral 7042), gris soie (ral 7044)	aluminium blanc (ral 9006), aluminium gris (ral 9007)	
brun chocolat (ral 8017), brun gris (ral 8019), brun pâle (ral 8025)		

D'autres teintes de détail sont autorisées sous réserve d'être limitées (< 20 % de la surface totale de la façade) et de s'harmoniser avec la teinte principale du bâtiment.

Sont interdits les teintes vives, le noir et le blanc pur en surfaces importantes.

Les modifications (extension, surélévation, ...) de construction existante doivent être réalisées en harmonie avec cette dernière (volumes, proportions, matériaux, couleurs, ...).

➤ Toitures

La végétalisation ou la valorisation énergétique des toitures sera favorisée.

## 2/ Clôtures

---

➤ Les clôtures implantées en bordure des voies et emprises publiques :

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut, sans que la hauteur de l'ensemble n'excède 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales.

➤ Les clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètre.

➤ Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :

Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une partie pleine (mur bahut notamment) d'une hauteur totale, soutènement inclus, de 1,80 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 mètre.

## 3/ Installations techniques et ouvrages divers

---

Les antennes, paraboles et pylônes doivent être implantés de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés en second rang.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades ou les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils devront être dissimulés derrière un mur ou tout autre dispositif écran.

## **ARTICLE 1AUA 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS) et surface d'espaces verts de pleine terre (SPT)**

---

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière et 20% minimum de cette dernière doit être constitué d'espaces verts de pleine terre. Toutefois, une part maximale de pleine terre sera privilégiée.

Dans le cas des activités de logistique, de transport de biens et de personnes pour lesquelles les zones de circulation et de manœuvre des poids lourds permettent difficilement l'utilisation de matériaux semi-perméables, le coefficient de biotope par surface est fixé à 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de transport de biens et de personnes pour lesquelles les zones de circulation et de manœuvre des poids lourds permettent difficilement l'utilisation de matériaux semi-perméables, le coefficient de biotope par surface est fixé à 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière et la surface d'espaces verts de pleine terre à 15 %.

### **2/ Qualité des espaces libres**

---

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum.

Les parties de terrain non construites doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, cohérent et en harmonie avec son environnement, en particulier :

- les parties non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent être en totalité végétalisées (strates herbacées et/ ou arbustives) et plantées à raison de :
  - Un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts pour les unités foncières de moins de 5000m<sup>2</sup>, sauf impossibilité technique (espaces végétalisés conçus sur dalle...),
  - Un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'espaces verts pour les unités foncières de plus de 5000m<sup>2</sup>, sauf impossibilité technique (espaces végétalisés conçus sur dalle...).
- les parcs de stationnement publics ou privés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (sauf impossibilité technique avérée) ; les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ;
- la partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement sera végétalisée sur au moins 50 % de sa superficie.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent être organisées sous formes de sous-ensemble de 20 à 25 places. Ces sous-ensembles seront délimités par des haies paysagères. Les parcs de stationnement aériens et les constructions doivent être séparés par une voie piétonne et une haie paysagère.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives et peu consommatrices d'eau. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacée, arbustive, arborée) selon les secteurs et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUA

### PRÉAMBULE

La **zone AUA** est une zone d'activités future urbanisable à moyen-long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation suite à une modification du PLU.

Les articles AUA1, AUA2, AUA4, AUA5 et AUA6 s'appliquent complémentaires aux articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 des dispositions communes (Titre 2 du règlement).

Si deux règles sont contradictoires entre les dispositions communes et les dispositions particulières ou entre les OAP et le règlement, la plus contraignante s'applique.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE AUA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les habitations non mentionnées à l'article 1AUA2 ;
- les commerces et activités de services non mentionnées à l'article AUA2 ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les salles d'art ou de spectacle ;
- les équipements sportifs.

### ARTICLE AUA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- les aménagements, extensions et constructions nouvelles à usage d'artisanat sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables et que leur volumétrie et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- les constructions neuves à usage d'habitation destinées exclusivement aux personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer la surveillance et la protection de l'établissement, dès lors que celles-ci ne peuvent être assurées par d'autres moyens qu'une présence physique ;
- la restauration ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve qu'elles répondent aux besoins des entreprises de la zone ;
- les hébergements hôteliers et touristiques sous réserve qu'ils répondent aux besoins des entreprises de la zone.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## **ARTICLE AUA 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies**

---

- L'esprit de la règle

L'implantation des constructions (annexes et extensions comprises) doit permettre le maintien d'une zone non construite de 5 mètres minimum au droit de la rue en vue de créer un front végétal sur rue tout en favorisant la densification de la zone.

- Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante doivent s'implanter suivant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

- Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- dans le cas d'implantation d'une installation classée pour la protection de l'environnement, la réglementation applicable en matière d'ICPE prévaut ;
- selon les indications graphiques portées au plan de zonage lorsqu'elles existent ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques**

---

- Dispositions générales

Les constructions nouvelles et les extensions de construction existante peuvent s'implanter en limite ou en retrait, sans que ce dernier puisse être inférieur à 3 mètres.

- Dispositions particulières

Des implantations différentes sont admises ou exigées :

- pour les annexes non closes ;
- pour les annexes closes et couvertes de petite dimension (emprise inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres) ;
- dans le cas d'implantation d'une installation classée pour la protection de l'environnement, la réglementation applicable en matière d'ICPE prévaut ;

Les dispositions générales et particulières sont applicables aux lotissements sauf si un règlement particulier prévoit l'application de règles spécifiques.

### **3/ Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions (existantes et créées) sera d'au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière. Néanmoins, le seuil minimal ne s'applique pas aux activités de logistiques, de transports de biens et de personnes, ainsi qu'aux aires de vente extérieure (garages, jardinerie, ...)

### **4/ Hauteur**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

La hauteur maximale des éoliennes, pylônes, mâts, poteaux, statues ... est fixée à 20 mètres.

## **ARTICLE AUA 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1/ Aspect des constructions**

---

#### ➤ Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit. Les teintes des façades seront en accord avec les gammes de teintes régionales. Le blanc pur est interdit.

Les enseignes commerciales devront être intégrées à la façade du bâtiment et les enseignes lumineuses sont interdites.

Les modifications (extension, surélévation, ...) de construction existante doivent être réalisées en harmonie avec cette dernière (volumes, proportions, matériaux, couleurs, ...).

#### ➤ Toitures

La végétalisation ou la valorisation énergétique des toitures sera favorisée.

### **2/ Clôtures**

---

#### ➤ Les clôtures implantées en bordure des voies et emprises publiques :

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut, sans que la hauteur de l'ensemble n'excède 1,80 mètre ;
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales.

- Les clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètre.

- Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :

Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une partie pleine (mur bahut notamment) d'une hauteur totale, soutènement inclus, de 1,80 mètre. Le mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,50 mètre.

### **3/ Installations techniques et ouvrages divers**

---

Les antennes, paraboles et pylônes doivent être implantés de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés en second rang.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades ou les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils devront être dissimulés derrière un mur ou tout autre dispositif écran.

## **ARTICLE AUA 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de Biotope (CBS) et surface d'espaces verts de pleine terre (SPT)**

---

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière et 20% minimum de cette dernière doit être constitué d'espaces verts de pleine terre. Toutefois, une part maximale de pleine terre sera privilégiée.

### **2/ Qualité des espaces libres**

---

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum.

Les parties de terrain non construites doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, cohérent et en harmonie avec son environnement, en particulier :

- les parties non occupées par les aires de stationnement et de desserte doivent être en totalité végétalisées (strates herbacées et/ ou arbustives) et plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts ;
- les parcs de stationnement publics ou privés doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (sauf impossibilité technique avérée) ; les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules ;
- la partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement sera végétalisée sur au moins 50 % de sa superficie.

Les aires de stationnement de plus de 50 places doivent être organisées sous formes de sous-ensemble de 20 à 25 places. Ces sous-ensembles seront délimités par des haies paysagères. Les parcs de stationnement aériens et les constructions doivent être séparés par une voie piétonne et une haie paysagère.

Les aménagements paysagers devront valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales, non invasives et peu consommatrices d'eau. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacée, arbustive, arborée) selon les secteurs et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

### PRÉAMBULE

La **zone A** est une zone agricole stricte.

Les articles A1, A2, A4, A5 et A6 s'appliquent complémentaires aux articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 des dispositions communes (Titre 2 du règlement).

Si deux règles sont contradictoires entre les dispositions communes et les dispositions particulières ou entre les OAP et le règlement, la plus contraignante s'applique.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

➤ Dispositions générales

Sont autorisées :

- les constructions neuves et les extensions des bâtiments techniques directement nécessaires aux exploitations agricoles et notamment les bâtiments destinés au stockage ou à la transformation de la production, au stockage du matériel agricole utilisé sur l'exploitation, à l'élevage des animaux et à la valorisation directe de la production agricole par l'exploitant (point de vente directe, table d'hôtes, ...) ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, du moment qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole ou forestière ;
- les extensions limitées des bâtiments existants à usage d'habitation et les annexes si elles ne remettent pas en cause l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- la reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole ;
- les clôtures ;
- La réalisation d'annexes aux bâtiments existants.

# CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

## **ARTICLE A 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies**

---

#### ➤ Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures ou selon les indications graphiques portées au plan de zonage lorsqu'elles existent.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, l'implantation est libre.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques**

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite ou en retrait de 3 mètres maximum.

Une distance maximale de 20 mètres (modulable en fonction des contraintes topographiques) entre la construction principale et l'annexe doit être respectée.

### **3/ Hauteur**

---

#### ➤ Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

En cas de toiture mono-pente, la hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur de la toiture à l'égout du toit.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les extensions dans le prolongement de la construction actuelle sont autorisées dès lors qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment actuel.

La hauteur des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas excéder 3,5 mètres.

La hauteur maximale des éoliennes, pylônes, mâts, poteaux, statues ... est fixée à 20 mètres.

## **ARTICLE A 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1/ Aspect des constructions**

---

#### ➤ Façades

Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement avec le paysage. Les couleurs sombres seront préférées, à l'exception des serres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) est interdit. Les teintes de façades seront en accord avec les gammes de teintes régionales. Le blanc pur est interdit.

Les modifications (extension, surélévation, ...) de constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec ces dernières (volumes, proportions, matériaux, couleurs, ...).

#### ➤ Toitures

Les couvertures seront de teinte rouge uniforme sur toitures à un ou plusieurs pans, à l'exception des serres à vocation horticole ou maraîchère.

### **2/ Clôtures**

---

#### ➤ Les clôtures implantées en bordure des voies et emprises publiques :

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre (mesurée depuis l'espace public) et seront constituées :

- soit d'un dispositif rigide, établi sur un mur bahut de 0,50 mètre minimum de hauteur ;
- soit d'une grille ou d'un grillage, établi ou non sur un mur bahut ;
- soit d'un mur-plein appareillé en pierre locale ou enduit dans une teinte en harmonie avec la construction principale ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée ;

Les clôtures maçonnées (murs bahuts compris) devront compléter esthétiquement la façade de la construction (pierre ou enduit de teinte identique) et leur hauteur sera proportionnée aux clôtures avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) est interdit.

Les palissades ou matériaux occultants quelle que soit leur texture (toile, lames métalliques, bâche tissée, canisse, brande, haie artificielle, ...) sont interdits.

#### ➤ Les clôtures implantées en limites séparatives :

Les clôtures implantées en limites séparatives ne doivent pas excéder 1,80 mètre. Les dispositifs et les matériaux qui les constituent doivent rechercher une cohérence avec la clôture sur rue.

### **3/ Installations techniques et ouvrages divers**

---

Les antennes, paraboles et pylônes doivent être implantés de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés en second rang.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades ou les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils devront être dissimulés derrière un mur ou tout autre dispositif écran.

## **ARTICLE A 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Qualité des espaces libres**

---

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum. Dans le cas de suppression d'arbres ou de haies, il sera procédé à leur remplacement à raison d'un arbre planté pour un arbre supprimé, ou à raison d'un mètre linéaire de haie replanté pour 1 mètre linéaire de haie supprimé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AP

### PRÉAMBULE

La zone AP est une zone agricole protégée.

Les articles AP1, AP2, AP4, AP5 et AP6 s'appliquent complémentaires aux articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 des dispositions communes (Titre 2 du règlement).

Si deux règles sont contradictoires entre les dispositions communes et les dispositions particulières ou entre les OAP et le règlement, la plus contraignante s'applique.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE AP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOLS INTERDITES

Toutes installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE AP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dispositions générales

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, du moment qu'elles ne remettent pas en cause l'activité agricole ;
- la reconstruction des bâtiments existants dans leur volume initial en cas de sinistre ;
- les affouillements et exhaussement des sols nécessaires à l'activité agricole ;
- les clôtures,
- La restauration des cabanes de vigne.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE AP 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **Implantation par rapport aux voies**

Les constructions doivent s'implanter selon les indications graphiques portées au plan de zonage lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE AP 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1/ Clôtures**

---

Les clôtures sont autorisées dans une limite de hauteur de 1,50 mètre. Elles devront s'intégrer au paysage environnant. Les clôtures maçonnées sont interdites.

### **2/ Installations techniques et ouvrages divers**

---

Les antennes, paraboles et pylônes doivent être implantés de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés en second rang.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades ou les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils devront être dissimulés derrière un mur ou tout autre dispositif écran.

## **ARTICLE AP 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Qualité des espaces libres**

---

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum. Dans le cas de suppression d'arbres ou de haies, il sera procédé à leur remplacement à raison d'un arbre planté pour un arbre supprimé, ou à raison d'un mètre linéaire de haie replanté pour un mètre linéaire de haie supprimé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### PRÉAMBULE

La **zone N** est soit une zone naturelle protégée en raison de la qualité des espaces naturels et des paysages, soit une zone impactée par un risque d'inondation.

Le **sous-secteur Nc** correspond à la zone de loisirs de l'Allier et au secteur de l'usine élévatoire.

Les articles N1, N2, N4, N5 et N6 s'appliquent complémentirement aux articles 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 des dispositions communes (Titre 2 du règlement).

Si deux règles sont contradictoires entre les dispositions communes et les dispositions particulières ou entre les OAP et le règlement, la plus contraignante s'applique.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOLS INTERDITES

Toutes installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### ➤ Dispositions générales

Sont autorisées :

- les équipements d'intérêt collectif et de service public s'ils ne remettent pas en cause le caractère du site ;
- la réalisation des travaux d'infrastructure publique et des ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public à condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone ;
- la reconstruction des bâtiments existants dans leur volume initial en cas de sinistre ;
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- l'extension limitée et les travaux d'aménagement et d'entretien correspondant à une mise aux normes des équipements et installations touristiques, sportives et de loisirs existants ;
- Les aménagements et constructions destinés à la mise en valeur culturelle et scientifique du site ;
- les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires ;
- la réalisation d'annexes aux bâtiments d'habitation existants ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les parkings relais ;
- les clôtures.

- Dispositions spécifiques au sous-secteur Nc

En complément des occupations et utilisations du sol autorisées au sein de la zone N, sont autorisées dans le sous-secteur Nc :

- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- l'extension limitée des constructions existantes.
- Équipements d'intérêt collectifs et services publics.

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **ARTICLE N 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies**

---

Les constructions doivent s'implanter selon les indications graphiques portées au plan de zonage lorsqu'elles existent ou selon un recul minimum de 5 mètres pour les annexes.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques**

---

Les annexes peuvent être implantées en limite ou en retrait minimal de 3 mètres.

Une distance maximale de 20 mètres (modulable en fonction des contraintes topographiques) entre la construction principale et l'annexe doit être respectée.

#### **3/ Hauteur**

---

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.

En cas de toiture mono-pente, la hauteur au faîtage ne pourra pas dépasser de plus de 3,50 mètres la hauteur de la toiture à l'égout du toit.

Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les extensions dans le prolongement de la construction actuelle sont autorisées dès lors qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment actuel.

La hauteur des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas excéder 3,5 mètres.

La hauteur maximale des éoliennes, pylônes, mâts, poteaux, statues ... est fixée à 20 mètres.

### **ARTICLE N 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **1/ Aspects des constructions**

---

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

## **2/ Clôtures**

---

Les clôtures sont autorisées dans une limite de hauteur de 1,50 mètre. Elles devront s'intégrer au paysage environnant. Les clôtures maçonnées sont interdites.

Par exception, les clôtures maçonnées seront autorisées allée des Rivages sous réserve qu'elles soient compatibles avec les dispositions du PPRNPi du Val d'Allier clermontois.

## **3/ Installations techniques et ouvrages divers**

---

Les antennes, paraboles et pylônes doivent être implantés de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus du domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés en second rang.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades ou les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils devront être dissimulés derrière un mur ou tout autre dispositif écran.

## **ARTICLE N 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Qualité des espaces libres**

---

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum. Dans le cas de suppression d'arbres, il sera procédé à leur remplacement à raison d'un arbre planté pour un arbre supprimé.

Les aires de stationnement (publiques ou privées) doivent être perméables et faire l'objet d'un traitement paysagé de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. La majorité des individus seront implantés au niveau des places de stationnement. Une partie des arbres pourront être regroupés en bosquet et s'implanter sur les espaces paysagers marginaux.

**TITRE IV :**

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET CONTRAINTES**

# USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1/ Secteurs affectés par un risque inondation :**

---

Les secteurs affectés à un risque d'inondation sont soumis à des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) qui règlementent les occupations et utilisations du sol. Ces secteurs sont repérés dans le « plan des risques et des contraintes » par les périmètres suivants :

- PPRNPI du Val d'Allier Clermontois : zone rouge (R) et orange (O) ;
- PPRNPI du bassin de l'Auzon : zone rouge claire (ZRC) ;
- PPRNPI de l'agglomération clermontoise : zone orange (O) et verte (V et Vd).

Dans ces secteurs, une réglementation particulière vient limiter les dispositions communes et particulières applicables dans chaque zone du plan local d'urbanisme. Les occupations et utilisations des sols interdites dans les secteurs affectés par un risque inondation sont détaillées dans le règlement des PPRNPI annexés au PLU.

### **2/ Secteurs affectés par un risque technologique :**

---

**Dans les secteurs identifiés en zone rouge (t1) au plan de zonage** est interdite, toute construction ou utilisation du sol sauf celle mentionnée à l'article 2.

### **3/ Secteurs pollués :**

---

- Dans les secteurs identifiés en zone grise au plan de zonage

Sont interdits :

- L'exploitation d'eaux souterraines,
- La création de jardin potager ou de verger.

- Dans les secteurs identifiés en zone marron au plan de zonage

Est interdite l'exploitation d'eaux souterraines.

#### 4/ Secteurs de protection des puits de captage

---

- Dans les secteurs identifiés en zone bleue foncé (hachures) au plan de zonage correspondant au périmètre de protection immédiate :

Est interdite toute construction ou utilisation du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

- Dans les secteurs identifiés en zone rouge (hachures) au plan de zonage correspondant au périmètre de protection rapprochée de type 1,

Sont interdits :

- L'établissement de toutes constructions nouvelles à usage d'habitation non raccordable à un réseau public d'eaux usées existants, d'industrie, de parc à bestiaux, bâtiments d'élevage et stabulation ;
  - La création de pisciculture, d'étangs et de plan d'eau ;
  - Les camping, caravaning et tout aménagement de zone touristique ou de loisirs, ou d'aires de pique-nique ;
  - L'épandage de lisier, de fumier, de purin, d'engrais organiques ;
  - L'emploi et le rejet de pesticides ;
  - La stabulation ou le parcage des animaux ;
  - L'ouverture de zones d'emprunt ou de carrières ;
  - Tout dépôt de matériaux susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, les décharges et les remblais avec des matériaux non inertes ;
  - Le stockage et la manipulation d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques, d'huiles, et de tout produit ou activité susceptible d'altérer la qualité de l'eau, d'induire une pollution chronique ou accidentelle de l'aquifère ;
  - La pratique d'engins tout terrain ;
  - Le rejet d'eaux usées ou d'hydrocarbures ;
  - Toute création de chemin ou de piste hormis ceux nécessaires à l'accès des périmètres de protection immédiate ;
  - Des chemins en enrobés et la création de parkings ;
  - Le passage de canalisation autre que celles destinées à l'eau potable et la création de réservoirs ;
  - La création de forage, de puits hormis ceux destinés à l'alimentation en eau potable ;
  - L'abattage à blanc ;
  - Le stockage des troncs d'arbres abattus ;
  - La destruction chimique de souches et le stockage même temporaire d'hydrocarbure lié au débardage.
- Dans les secteurs identifiés en zone jaune (hachures) au plan de zonage correspondant au périmètre de protection rapprochée de type 2 :

Est interdite l'implantation d'installations classées.

## **5/ Secteurs de protection des vestiges archéologiques**

---

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnées à l'article 2 concernant les secteurs de protection des vestiges archéologiques est interdite.

### **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **1/ Secteurs affectés par un risque inondation :**

---

Dans le cas de règle différente entre PLU et PPRNPI, c'est la règle plus contraignante qui s'applique.

Les secteurs affectés par un risque d'inondation sont soumis à des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) qui règlementent les occupations et utilisations du sol. Ces secteurs sont repérés dans le « plan des risques et des contraintes » par les périmètres suivants :

- PPRNPI du Val d'Allier Clermontois : zone rouge (R) et orange (O) ;
- PPRNPI du bassin de l'Auzon : zone rouge claire (ZRC) ;
- PPRNPI de l'agglomération clermontoise : zone orange (O) et verte (V et Vd).

Dans ces secteurs, une réglementation particulière vient limiter les dispositions communes et particulières applicables dans chaque zone du plan local d'urbanisme. Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières sont détaillées dans le règlement des PPRNPI annexés au PLU.

#### **2/ Secteurs affectés par un risque technologique :**

---

Sont autorisés sous conditions :

- Dans les secteurs identifiés en zone rouge (t1) au plan de zonage :
  - les constructions, aménagements ou extensions liés ou nécessaires à l'exploitation des établissements présentant des risques technologiques, sous réserve qu'il n'en résulte pas d'aggravation des risques et des zones de danger ;
  - les constructions ou installations de nature à réduire les effets du risque technologique ;
  - les constructions ou ouvrages nécessaires au maintien ou au développement d'activités qui contribuent à la gestion du territoire, sous réserve qu'ils soient non habités et qu'ils n'hébergent pas de poste de travail de durée autre qu'épisodique ;
  - les ouvrages et infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.
- Dans les secteurs identifiés en zone bleu (t2) au plan de zonage :

Dans ces secteurs sont autorisés tous les projets de construction, d'extension, d'aménagement ou d'ouvrage sous réserve de prendre en compte le risque de blessure par effet indirect lié à la surpression. Ces mesures se traduiront par la fixation renforcée des grands éléments de toiture et la limitation de la projection de morceaux de vitre.

### **3/ Secteurs soumis à un risque de mouvements de terrain**

---

Dans les secteurs soumis aux risques mouvements de terrain et au risque d'effondrement de cavités souterraines, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre le risque mouvements de terrain. Au sein des cartes d'aléas annexées au PLU, des études géotechniques sont préconisées.

### **4/ Secteurs pollués :**

---

Dans les secteurs identifiés en zone grise au plan de zonage sont autorisées sous conditions :

- La construction de bâtiments si une évaluation des risques sanitaires est réalisée et si des dispositions constructives sont mises en œuvre le cas échéant ;
- Les travaux d'affouillement, si les terres excavées sont caractérisées et gérées conformément à la réglementation en vigueur, ou évacuées en suivant les filières autorisées.

### **5/ Secteurs de protection des puits de captage**

---

Sont autorisées sous conditions :

- Dans les secteurs identifiés en zone bleu foncé au plan de zonage correspondant au périmètre de protection immédiate :
  - les constructions, aménagements et occupations directement nécessités par la surveillance, l'exploitation et l'entretien des captages ;
  - les travaux d'entretien régulier n'engendrant pas de risque de pollution.
- Dans les secteurs identifiés en zone rouge au plan de zonage correspondant au périmètre de protection rapprochée de type 1 :
  - L'emploi d'engrais chimiques assujetti à une étude agro-pédologique déterminant les quantités et les modalités d'emploi ;
  - Le pacage des animaux ;
  - L'exploitation de la forêt ; le débardage devra se faire sur sol sec afin d'éviter tout dégât important ;
  - L'utilisation des plans d'eau existants sous réserve de l'établissement d'un plan de gestion et d'accessibilité.
- Dans les secteurs identifiés en zone jaune au plan de zonage correspondant au périmètre de protection rapprochée de type 2 :
  - La construction d'habitat individuel sous réserve de son raccordement à un réseau collectif d'eaux usées étanche.

## **6/ Secteurs de protection des vestiges archéologiques**

---

Sont autorisés sont conditions :

- Les aménagements et constructions destinés à la mise en valeur culturelle et scientifique du site,
- Les clôtures strictement nécessaires à la protection du site.

## **CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **Mouvements de terrains**

---

Au sein des secteurs identifiés comme pollués au plan de zonage (zones grise et marron), les terres excavées devront faire l'objet d'un traitement in-situ ou ex-situ.

#### **Secteurs de protection des vestiges archéologiques**

---

Les clôtures seront composées d'une grille d'une hauteur maximum de 1,5 m.

### **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Qualité des espaces libres**

---

Dans les secteurs pollués identifiés en gris au plan de zonage, les terrains ne peuvent pas être utilisés pour un usage de jardin potager ou de verger.

## ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

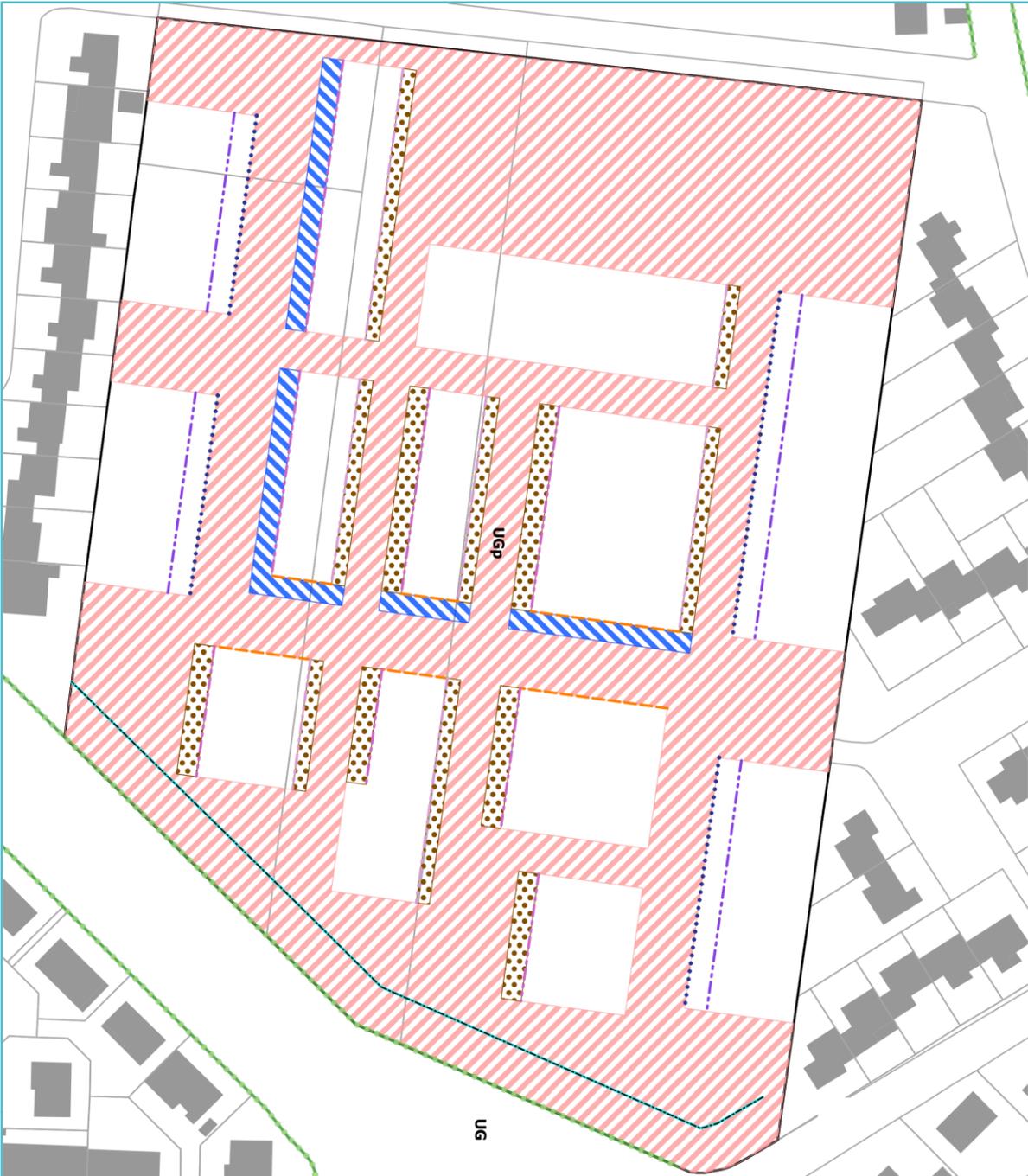
#### **Alimentation en eau potable**

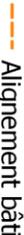
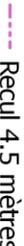
---

Dans les secteurs pollués identifiés en gris au plan de zonage, les canalisations enterrées d'eau potable devront être en matériaux interdisant tout risque de pénétration.

## **ZOOM SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

### **ZAC DU PALAVEZY**



-  Limite de zonage
-  Alignement bâti
-  Alignement garage
-  Recul palavezy
-  Recul 3 mètres
-  Recul 4.5 mètres
-  Recul 5 mètres
-  Recul 10 mètres
-  Espace de pleine terre
-  Espace libre
-  Espaces publics à créer (art. L 151 -42 du Code l'Urbanisme)



Date : 13 / 06 / 2017



**ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI**

**PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE  
L'URBANISME**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet dans le cadre du PLU d' « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

A ce titre, certains éléments du patrimoine bâti sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières au titre II (article 5 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

Les éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le document graphique en rouge.

Trois catégories ont été définies :

- les maisons vigneronnes ;
- les maisons de polyculteurs ;
- les édifices particuliers.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme, tous les travaux concernant une construction repérée doit fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) et la démolition éventuelle d'un élément repéré doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.

## B1. les maisons vigneronnes

**Adresse :** 6 place de la petite fontaine

N° B101

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 212

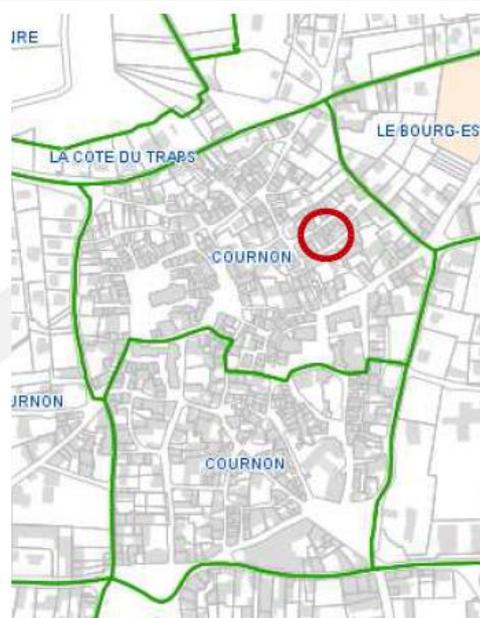


Maison d'ouvrier agricole

**Adresse :** 9 rue Saint Verny

N° B102

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 103 et 405



Maison de journalier - vigneron

**Adresse :** 2 rue des escaliers

N° B103

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 46

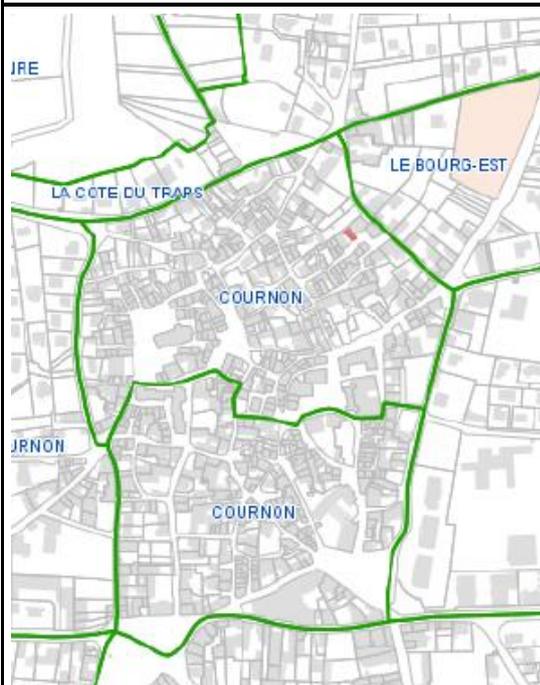


Maison de journalier - vigneron

**Adresse :** 17 rue du Cep

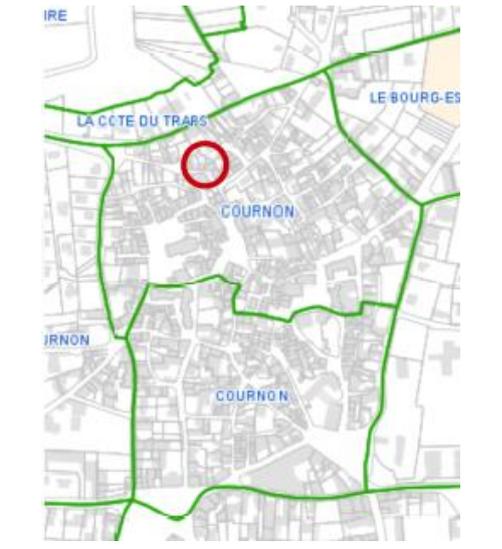
N° B104

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 95



Maison vigneronne modèle XVIIe siècle

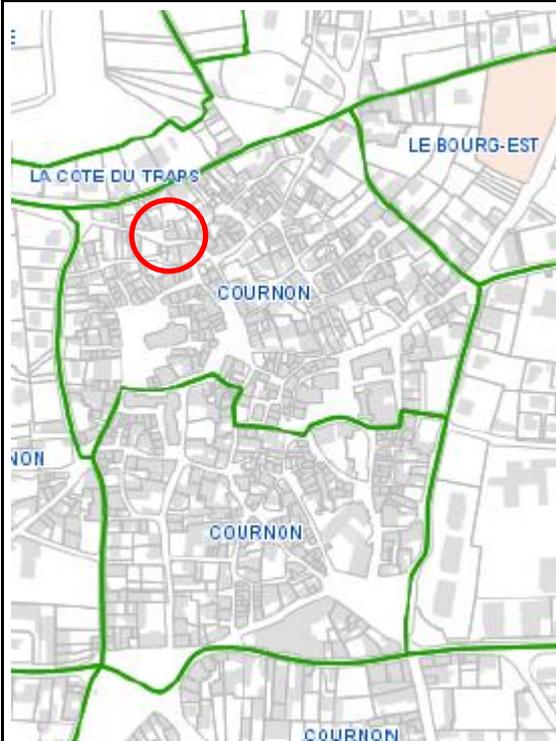
<p><b>Adresse :</b> 15 rue Saint Verny</p> <p><b>Référence(s) cadastrale(s) :</b> BV 99</p>	<p>N° B105</p>
 <p>Maison vigneronne (escaliers et corps maçonnés avec cave)</p>	

<p><b>Adresse :</b> 4 rue du Traps</p> <p><b>Référence(s) cadastrale(s) :</b> BV 378</p>	<p>N° B106</p>
 <p>Maison vigneronne (escaliers et corps maçonnés avec cave)</p>	

**Adresse :** 8 rue du Traps

N° B107

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 13



Maison vigneronne

**Adresse :** 6 rue de la grande fontaine

N° B108

**Référence(s) cadastrale(s) :** BT 9



Maison de vigneron avec galetas (grenier séchoir suspendu)

**Adresse :** 11 – 13 rue de la chaux  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BT 93

N° B109



Maison vigneronne avec courcour  
(avancée de toit)

**Adresse :** 1ère impasse de la perche  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 273

N° B110

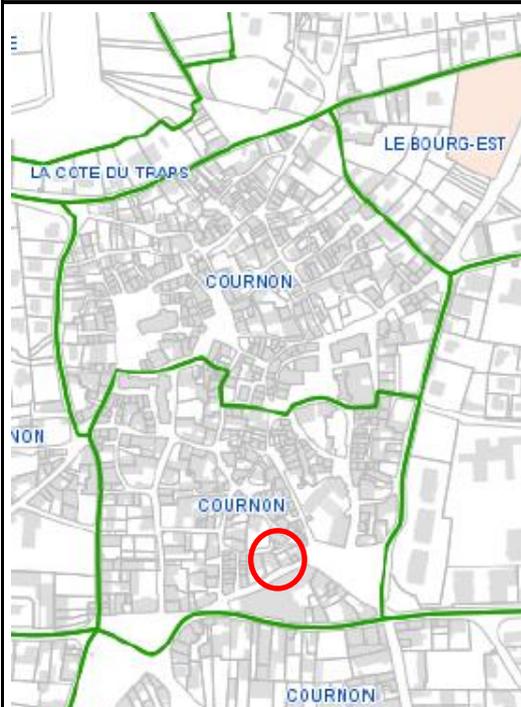


Maison vigneronne avec le galetas et estre

**Adresse :** 30 rue Franche

N° B111

**Référence(s) cadastrale(s) :** BT 195



**Adresse :** 11 rue de la treille et 1 rue saint esprit

N° B113

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 336 et BV 202

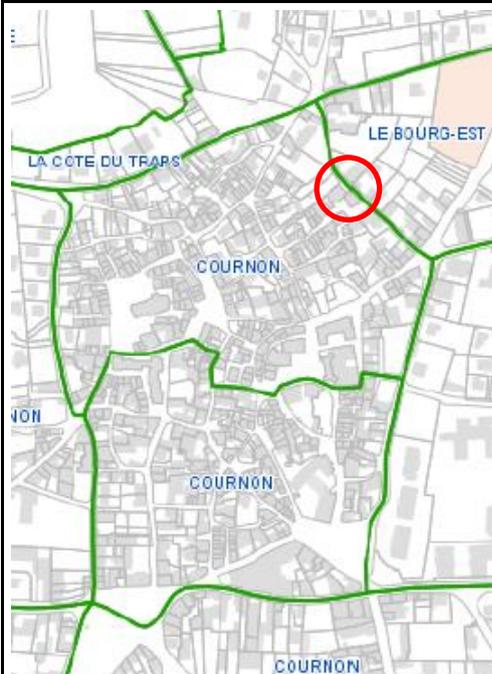


Maisons vigneronnes (encadrements en pierre de Volvic et génoises)

**Adresse :** 21 rue du Cep

N° B114

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 97

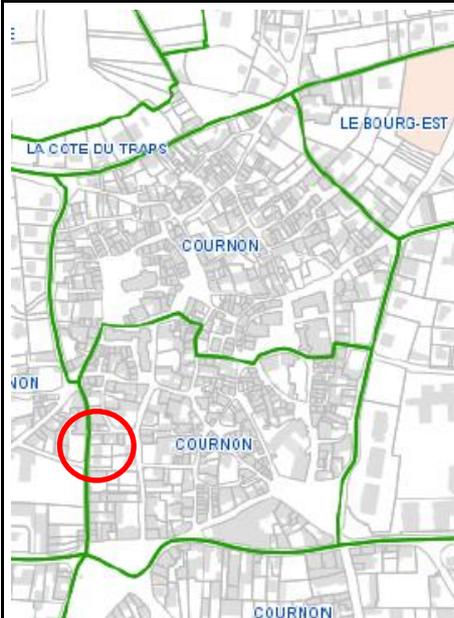


Maison vigneronne

**Adresse :** 5 rue de la cure

N° B115

**Référence(s) cadastrale(s) :** BT 258

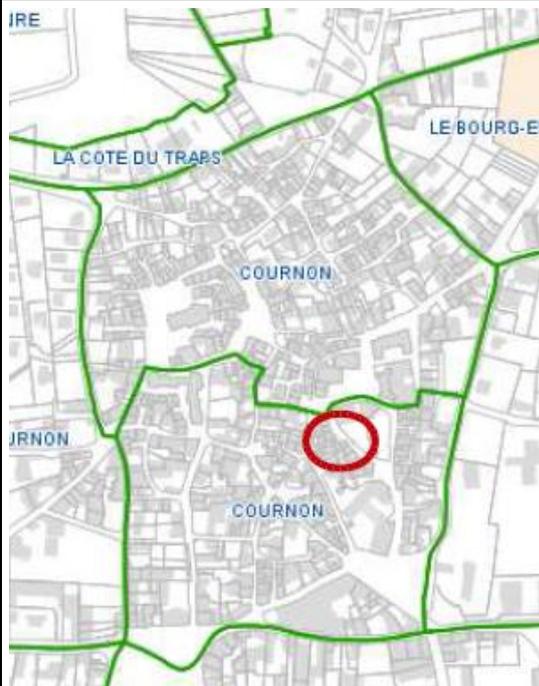


Maison vigneronne

**Adresse :** 31 rue Saint Hilaire

N° B116

**Référence(s) cadastrale(s) :** BT 92



Maison vigneronne

**Adresse :** 2 rue Saint Esprit

N° B117

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 218

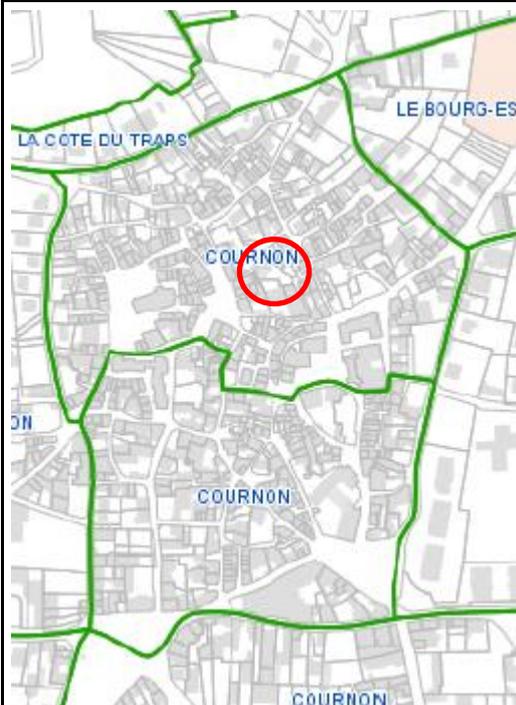


Maison vigneronne

**Adresse :** 7 rue Saint Esprit

N° B118

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 206



Maison vigneronne

**Adresse :** 2 place de la petite fontaine

N° B119

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 215



Maison vigneronne

**Adresse :** 21 avenue de Lempdes  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BT 130

N° B120



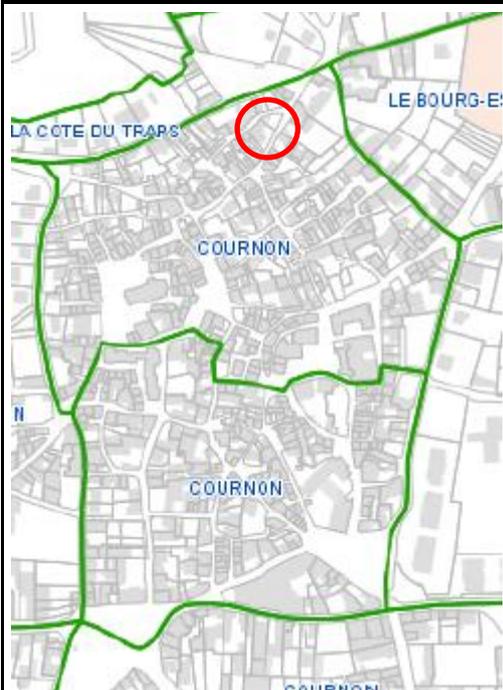
Maison vigneronne

## B2. les maisons de polyculteur

Adresse : rue de la Croze

N° B201

Référence(s) cadastrale(s) : BV 349 – BV 348



Maison du polyculteur

Adresse : 2 rue des vignerons

N° B202

Référence(s) cadastrale(s) : BA 9



Maison du polyculteur

**Adresse :** 5 rue des vigneron  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 122

N° B203



Maison du polyculteur

**Adresse :** 4 rue des vigneron  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BA 8

N° B204



Maison du polyculteur

**Adresse :** 6 rue des vignerons  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BA 7

N° B205



Maison du polyculteur

**Adresse :** 8 rue des vignerons  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BA 6

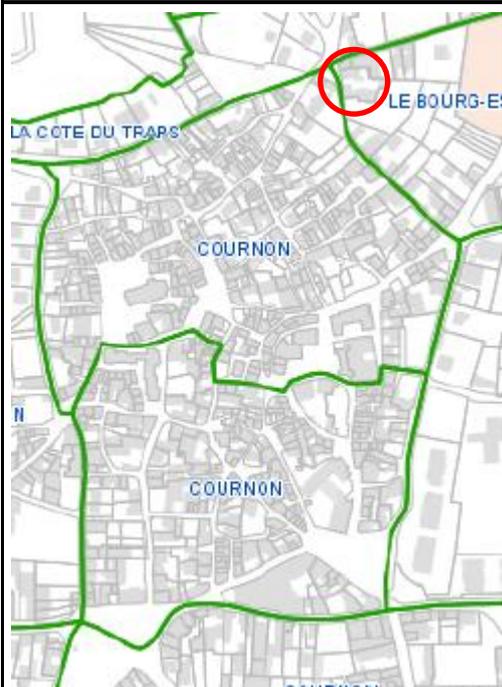
N°  
B206



Maison du polyculteur

**Adresse :** 12 rue des vigneron  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BA 145

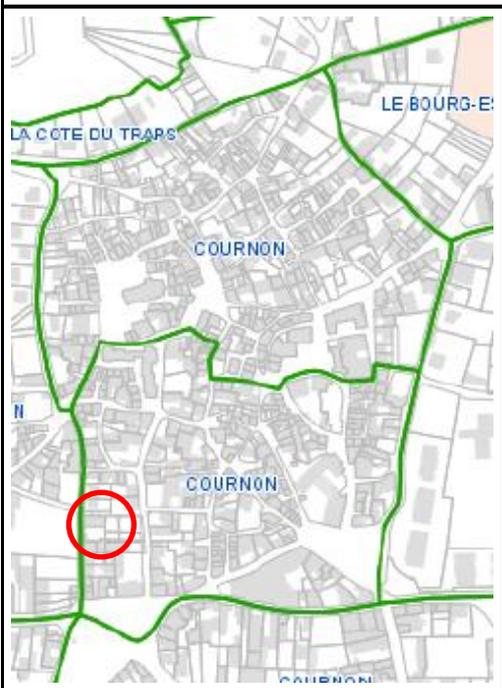
N° B207



Maison du polyculteur

**Adresse :** 10 rue du Gimel  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BT 246

N° B208

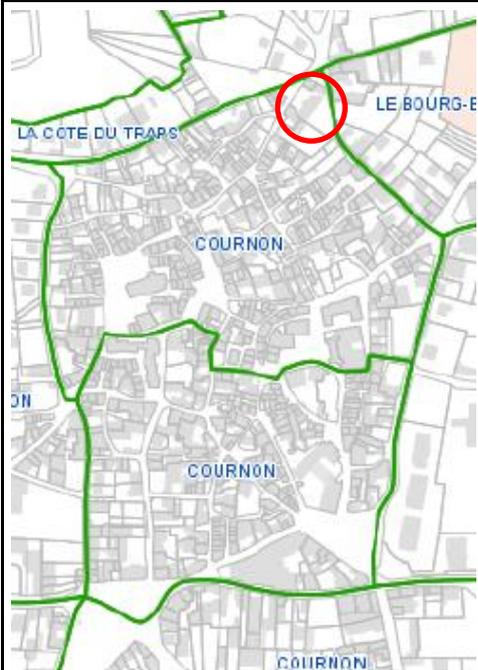


Maison du polyculteur

Adresse : 3 place de la croze

N° B209

Référence(s) cadastrale(s) : BV 61



Maison du polyculteur

Adresse : 7 place de la croze

N° B210

Référence(s) cadastrale(s) : AP 394 – 395 – 396 – 397 - 398

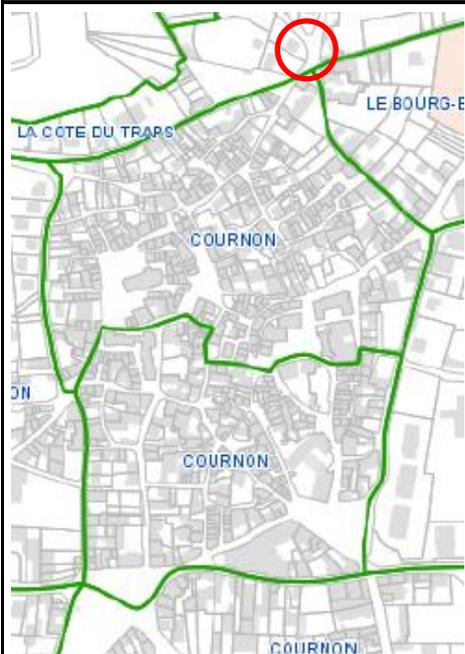


Alignement de caves

**Adresse :** 2 rue des vergers

N° B211

**Référence(s) cadastrale(s) :** AP 258



Maison du polyculteur

**Adresse :** 33 avenue de Lempdes

N° B212

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 373



Maison du polyculteur

**Adresse :** 28 avenue de Lempdes  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BA 144

N° B213



Maison du polyculteur

**Adresse :** 4 impasse des laitiers  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 385

N° B214

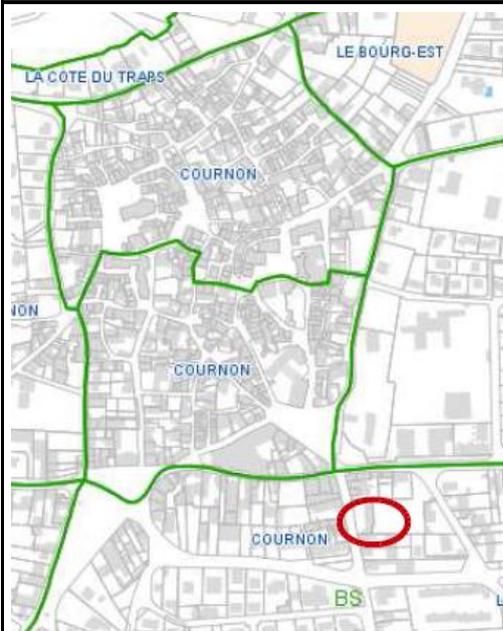


Maison du polyculteur

**Adresse :** 5 rue du Foirail

N° B215

**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 50

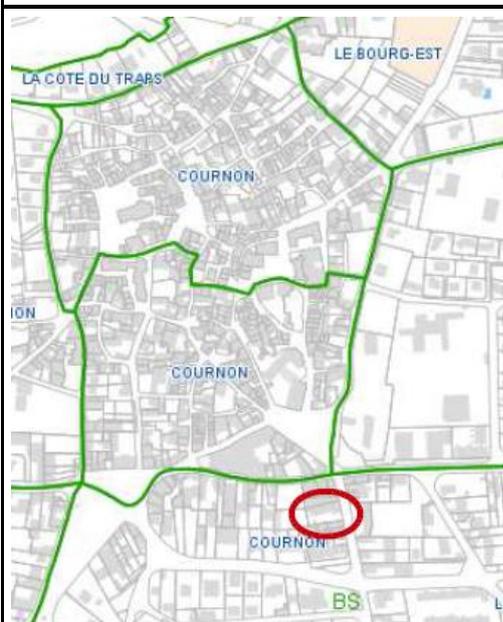


Maison du polyculteur

**Adresse :** 4 rue du Foirail

N° B216

**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 479

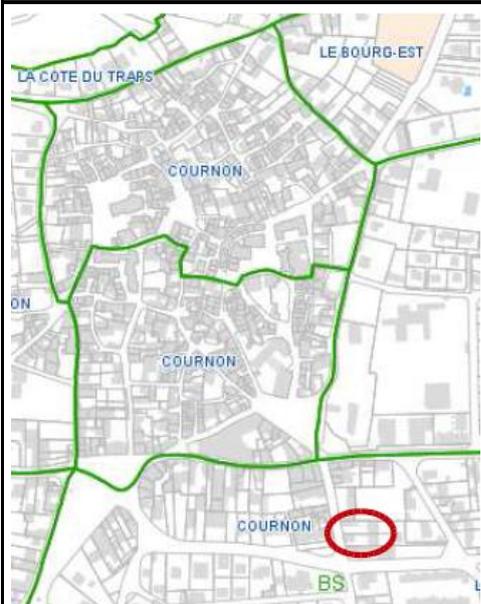


Maison du polyculteur

**Adresse :** 7 rue du Foirail

N° B217

**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 47

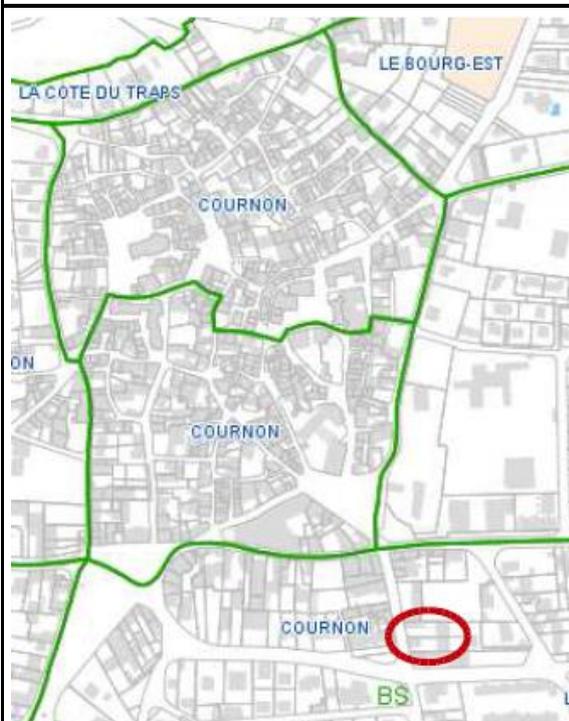


Maison du polyculteur

**Adresse :** 9 rue du Foirail

N° B218

**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 46

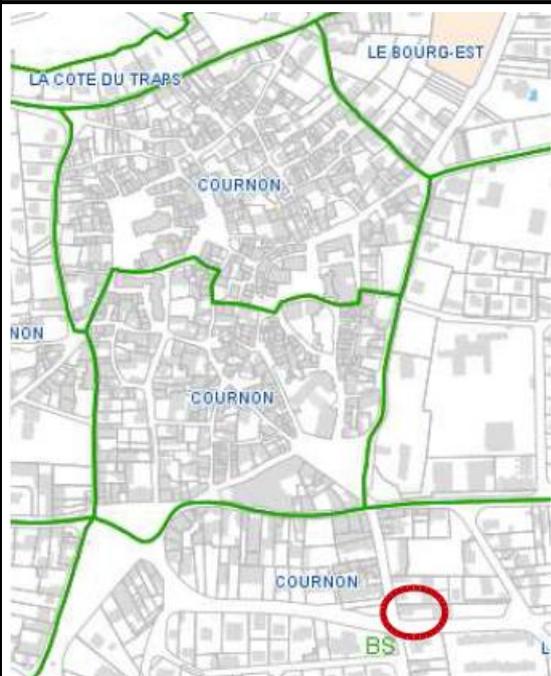


Maison du polyculteur

**Adresse :** 11 rue du Foirail

N° B219

**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 45



Maison du polyculteur

**Adresse :** 10 avenue du pont

N° B220

**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 109



Maison du polyculteur

**Adresse :** 6 avenue du pont

N° B221

**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 470



Maison du polyculteur

**Adresse :** 5 avenue du pont

N° B222

**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 493



Maison du polyculteur

**Adresse :** 6 rue du commerce  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 13

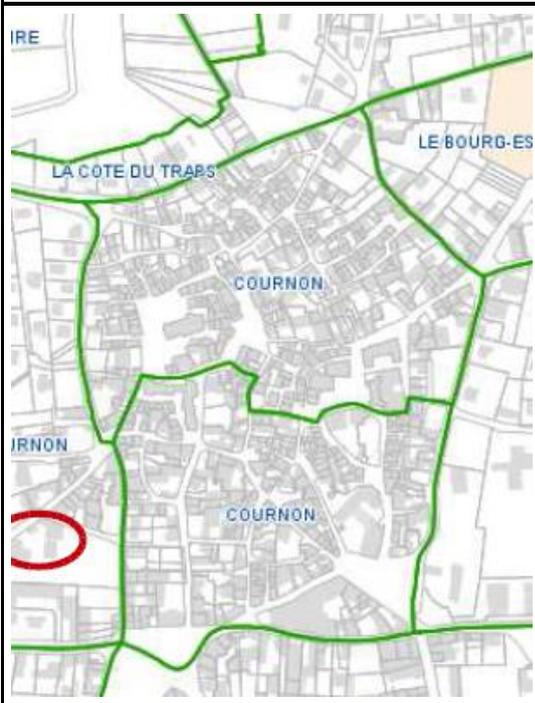
N° B223



Maison du polyculteur

**Adresse :** 9 rue Blaise Pascal  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BW217

N° B224



Maison du polyculteur

**Adresse :** 22 avenue de Lempdes  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BB 74

N° B225



Maison du polyculteur

**Adresse :** 6 avenue de la République  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BW 226

N° B226



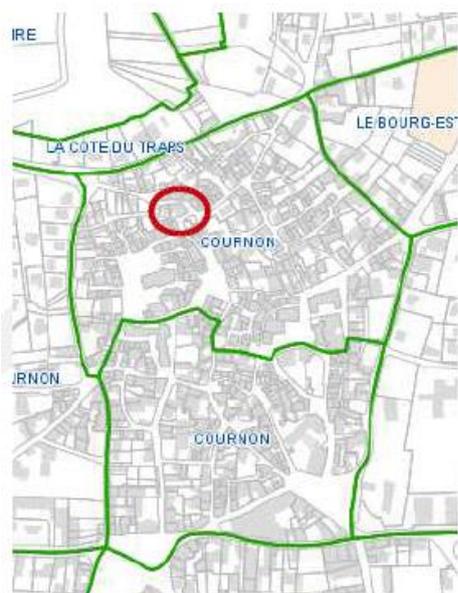
Maison du polyculteur

### B3. les édifices particuliers

Adresse : BV 326

N° B301

Référence(s) cadastrale(s) : 2 rue de la perche

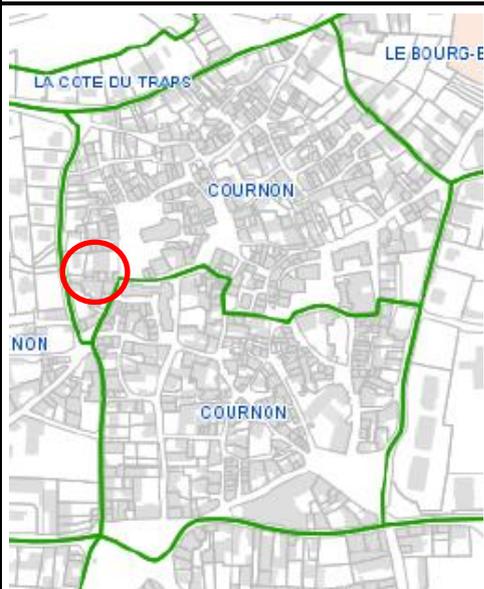


Mairie de 1828 à 1862

Adresse : BV 410

N° B302

Référence(s) cadastrale(s) : 8 impasse de la Barrière



Maison Saint Joseph

Adresse : BV 321

N° B303

Référence(s) cadastrale(s) : 12 rue de la perche



L'Huilerie

Adresse : BV 251

N° B304

Référence(s) cadastrale(s) : place de la halle



Tour de l'horloge

Adresse : BV 150 - 151

N° B305

Référence(s) cadastrale(s) : place de la mairie



Le Château

Adresse : BV 154

N° B306

Référence(s) cadastrale(s) : 15 place de la mairie



Maison Ossedat

**Adresse :** 21 rue Saint Hilaire

N° B307

**Référence(s) cadastrale(s) :** BT 89



Maison du forgeron

**Adresse :** 32 rue du bout du plot

N° B308

**Référence(s) cadastrale(s) :** BV 167

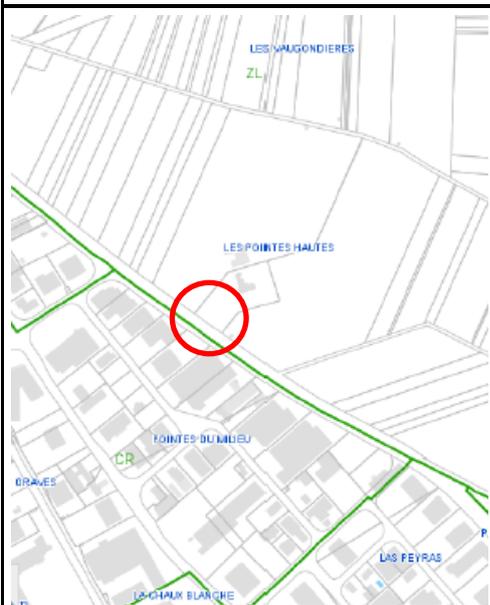


Ancienne cure Saint Hilaire

Adresse : Lieu-dit « Les pointes Hautes »

N° B309

Référence(s) cadastrale(s) : ZL 193

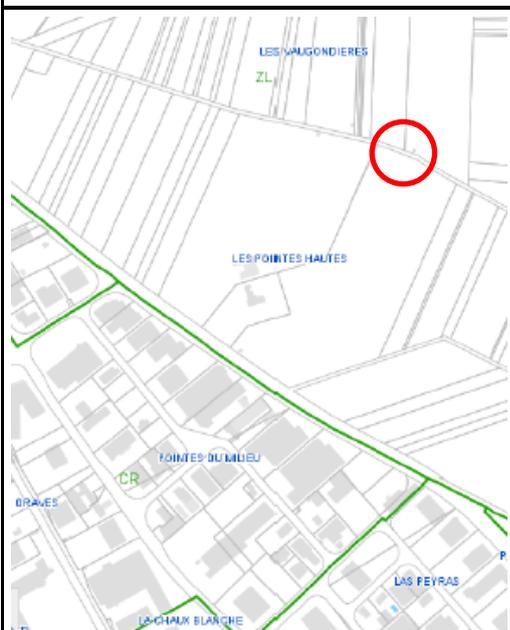


Cabane de vignes

Adresse : Lieu-dit « Les pointes Hautes »

N° B310

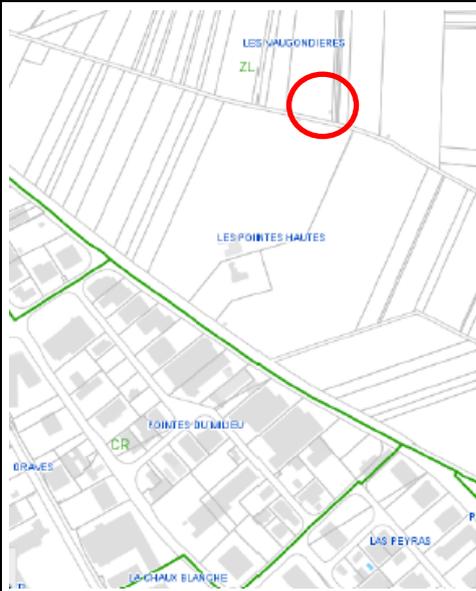
Référence(s) cadastrale(s) : ZL 118



Cabane de vignes

**Adresse :** Lieu-dit « Les pointes Hautes »  
**Référence(s) cadastrale(s) :** ZL 112

N° B311



Cabane de vignes

**Adresse :** Lieu-dit « Les pointes Hautes »  
**Référence(s) cadastrale(s) :** ZL 136

N° B312



Cabane de vignes



**ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL**

**PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE  
L'URBANISME**

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet dans le cadre du PLU d' « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

A ce titre, certains éléments du patrimoine végétal sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières au titre II (article 6 – traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions).

Les éléments du patrimoine végétal à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le document graphique par le symbole suivant : ⊗

Cinq catégories ont été définies :

- les parcs ;
- les secteurs paysagers ;
- les alignements d'arbres et les haies ;
- les arbres isolés ;
- les espaces de jardins.

Les arbres isolés font l'objet d'une identification spécifique.

Conformément aux dispositions des articles R.151-41 et R421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine végétal repéré doivent être précédés d'une déclaration préalable.

## les bosquets et arbres isolés

Règles applicables :

Préservation des arbres et plantations existantes. Abattage justifié et compensé.

<p><b>Adresse :</b> 4 chemin du Puy Chalus</p> <p><b>Référence(s) cadastrale(s) :</b> AX 2</p>	<p>N° A 01</p>
	
<p>Bosquet d'acacias</p>	

<p><b>Adresse :</b> 3 boulevard Pasteur</p> <p><b>Référence(s) cadastrale(s) :</b> BL 117</p>	<p>N° A 02</p>
	
<p>1 cèdre du Liban, 1 cèdre de l'Atlas, 1 séquoiadendron et 1 tilleul</p>	

**Adresse :** à côté du 23 rue du Livradois  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BP 405

N° A 03



Noyer

**Adresse :** Parc des Toulait

N° A 04

**Référence(s) cadastrale(s) :** BB 285



Prunier

Adresse : Parc des Toulait

N° A 05

Référence(s) cadastrale(s) : BB 285



Noyer bicéphale

Adresse : Parc des Toulait

N° A 06

Référence(s) cadastrale(s) : BB 285



Noyer bicéphale

Adresse : 14 rue Voltaire

N° A 07

Référence(s) cadastrale(s) : BI 320



2 cèdres

Adresse : angle de la rue Voltaire et de la rue Herriot

N° A 08

Référence(s) cadastrale(s) : BI 305



Noyer

**Adresse :** boulevard Joliot Curie

N° A 09

**Référence(s) cadastrale(s) :** boulevard Joliot Curie face à la future caserne des pompiers



Noyer cépée

**Adresse :** 5 impasse Paul Verlaine

N° A 10

**Référence(s) cadastrale(s) :** BE 50



Captalpa

**Adresse :** 5 rue du Forail

N° A 11

**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 50



3 tilleuls

**Adresse :** 4 rue du Forail

N° A 12

**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 479



Marronnier

**Adresse :** allée des géraniums (à côté de l'école Henri Matisse)

N° A 13

**Référence(s) cadastrale(s) :** BB 71



Noyers

**Adresse :** 3 place de la résistance

N° A 14

**Référence(s) cadastrale(s) :** BB 394



Acacia

**Adresse :** 107 avenue de Lempdes  
**Référence(s) cadastrale(s) :** AR 287

N° A 15



Amandier

**Adresse :** 9 rue Blaise Pascal  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BW 217

N° A 16



Sophora

Adresse : 9 rue Blaise Pascal

N° A 17

Référence(s) cadastrale(s) : BW 217



Acacia

Adresse : 14 rue Blaise Pascal

N° A 18

Référence(s) cadastrale(s) : BW 238



Tilleul

Adresse : 11 rue Blaise Pascal

N° A 19

Référence(s) cadastrale(s) : BW 429



1 amandier et 1 sophora

Adresse : 20 rue Blaise Pascal

N° A 20

Référence(s) cadastrale(s) : BW 494



2 tilleuls

**Adresse :** en face du 87 rue des gardes

N° A 21

**Référence(s) cadastrale(s) :** CK 358



Cèdre bicéphale

**Adresse :** entre le 51 et le 53 avenue de la République

N° A 22

**Référence(s) cadastrale(s) :** BX 40



1 acacia et 1 cerisier

**Adresse :** à côté du 108 avenue de la gare

N° A 23

**Référence(s) cadastrale(s) :** CI 49



1 amandier, 1 cerisier et 1 noyer

**Adresse :** en face du 110 rue des gardes

N° A 24

**Référence(s) cadastrale(s) :** CK 13

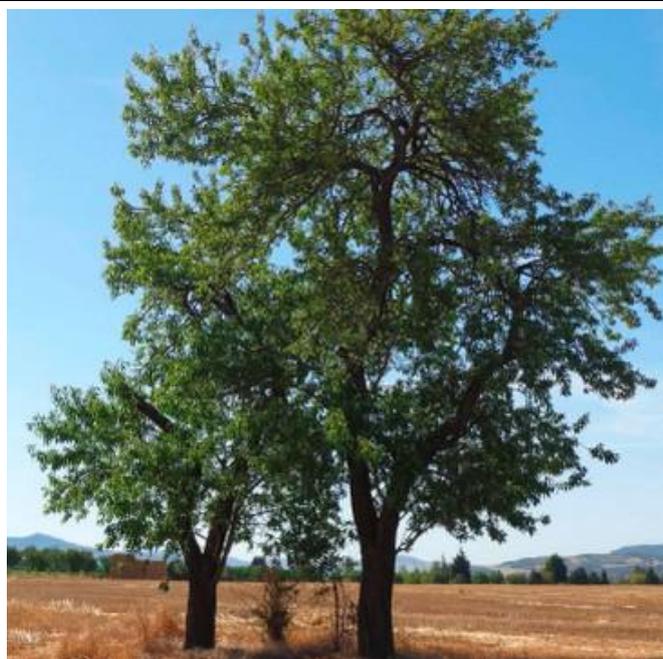
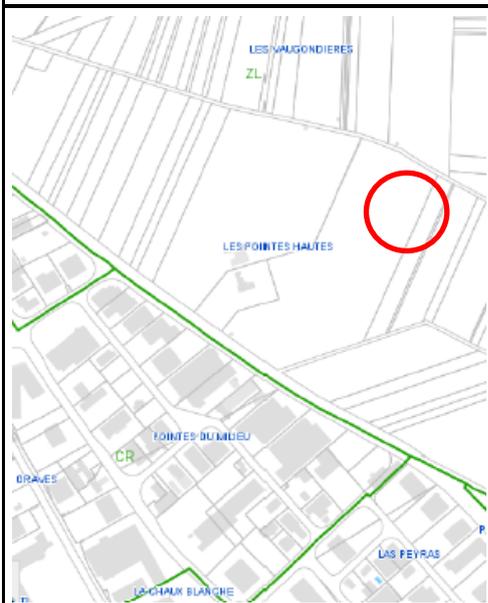


1 cerisier

Adresse : lieu-dit Les pointes Hautes

N° A 25

Référence(s) cadastrale(s) : ZL 164

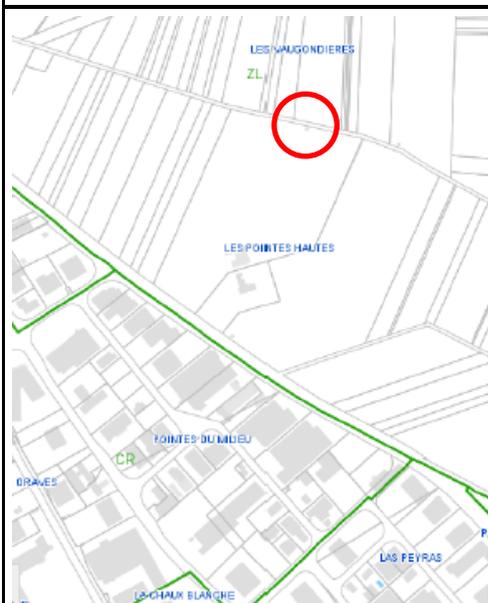


2 amandiers

Adresse : lieu-dit Les pointes Hautes

N° A 26

Référence(s) cadastrale(s) : ZL 193



Amandier

**Adresse :** Parc de la Chaux

N° A 27

**Référence(s) cadastrale(s) :**



1 ginkgo biloba, 1 araucaria

**Adresse :** 65 avenue de la gare

N° A 28

**Référence(s) cadastrale(s) :** CI 428



Cèdre de l'Atlas

**Adresse :** 29 avenue d'Aubière  
**Référence(s) cadastrale(s) :** AB 41

N° A 29



Noyer

**Adresse :** 29 avenue d'Aubière  
**Référence(s) cadastrale(s) :** AB 41

N° A 30



Tilleul



Adresse : 127 avenue d'Aubière

N° A 33

Référence(s) cadastrale(s) : CH 185 - 186

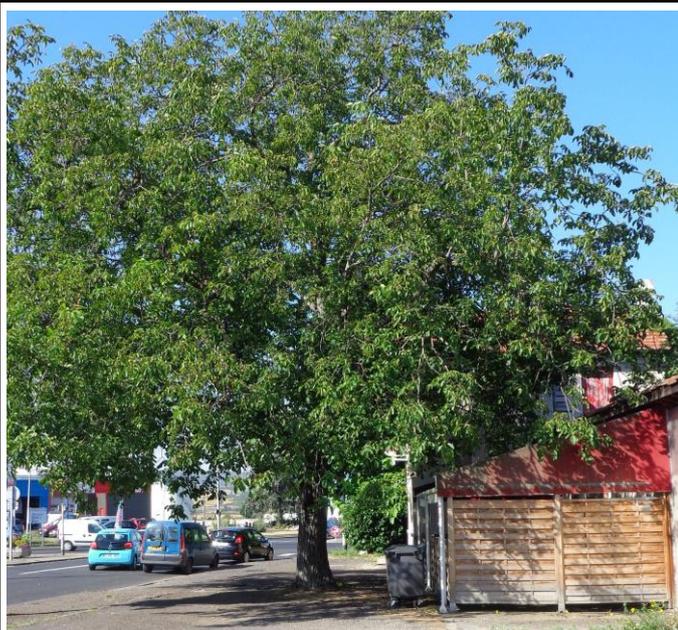


2 frênes et 1 tilleul

Adresse : 132 avenue de la gare

N° A 34

Référence(s) cadastrale(s) : CH 354



Noyer

**Adresse :** angle avenue du midi et rue Aristide Briand

N° A 35

**Référence(s) cadastrale(s) :** BZ 96



Cèdre

**Adresse :** 23 rue Jean Mermoz

N° A 36

**Référence(s) cadastrale(s) :** CP 74



Érable

**Adresse :** 11 rue Jean Mermoz

N° A 37

**Référence(s) cadastrale(s) :** CP 80

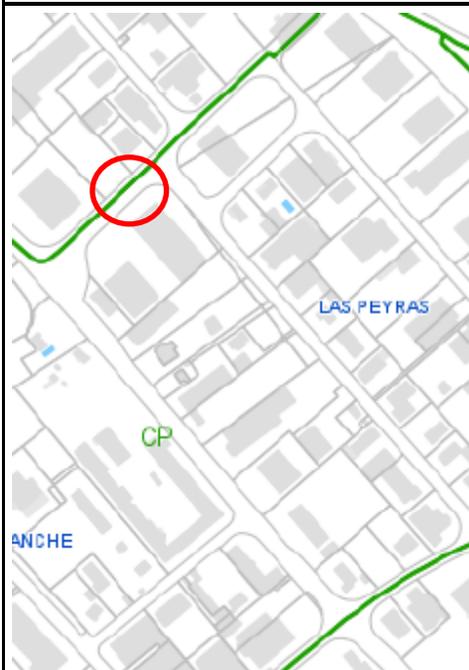


Amandier

**Adresse :** 4 rue Jean Mermoz

N° A 38

**Référence(s) cadastrale(s) :** CP 45

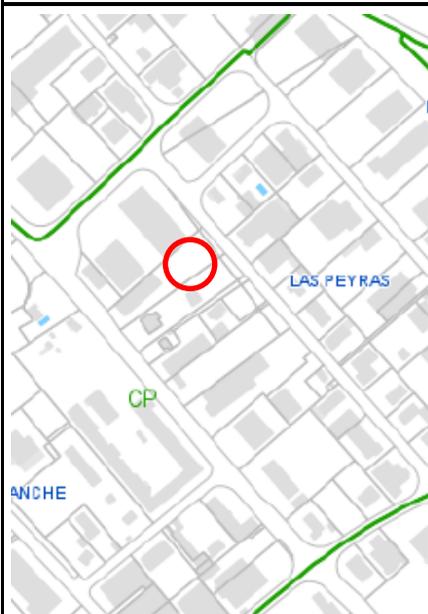


Acacia

**Adresse :** 53 avenue d'Aubière – fond de parcelle rue Dieudonné Coste

N° A 39

**Référence(s) cadastrale(s) :** CP 44

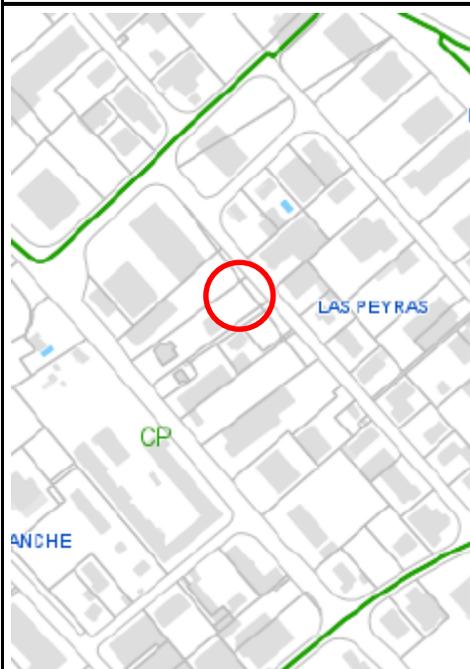


Noyer

**Adresse :** 55 avenue d'Aubière – fond de parcelle rue Dieudonné Coste

N° A 40

**Référence(s) cadastrale(s) :** CP 42



Noyer

**Adresse :** 6 avenue de la République  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BW 226

N° A41



Tilleul

**Adresse :** 13 rue du Lac  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 311

N° A42



Amandier

Adresse : 12 rue du Lac

N° A43

Référence(s) cadastrale(s) : BS 313



1 amandier, 2 noyers et 1 prunier

Adresse : 21 rue du Luxembourg

N° A44

Référence(s) cadastrale(s) : BR 164



Chêne

**Adresse :** 5 rue du Luxembourg  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BR 602

N° A45



Amandier

**Adresse :** 20 rue du Luxembourg  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 298

N° A46



2 noyers

<p><b>Adresse :</b> chemin du Cornonet  <b>Référence(s) cadastrale(s) :</b> BR 192</p>	<p>N° A47</p>
	
<p>Charme</p>	

<p><b>Adresse :</b> Zone de loisirs  <b>Référence(s) cadastrale(s) :</b> BC 76</p>	<p>N° A48</p>
	
<p>Chêne</p>	

**Adresse :** Zone de loisirs

N° A49

**Référence(s) cadastrale(s) :** BC 76

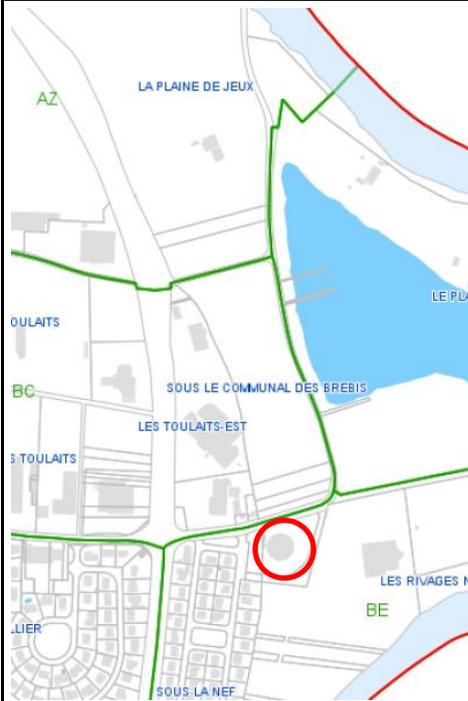


Chêne

**Adresse :** Ancienne piscine municipale

N° A50

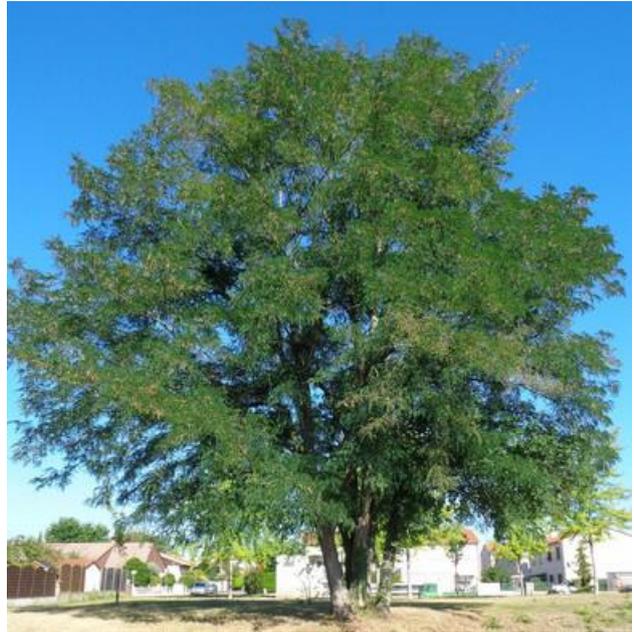
**Référence(s) cadastrale(s) :** BE 104



2 pins

**Adresse :** rue du Moutier  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BM320

N° A51



Acacia cépée

**Adresse :** rue des Garennes  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BL 345

N° A52



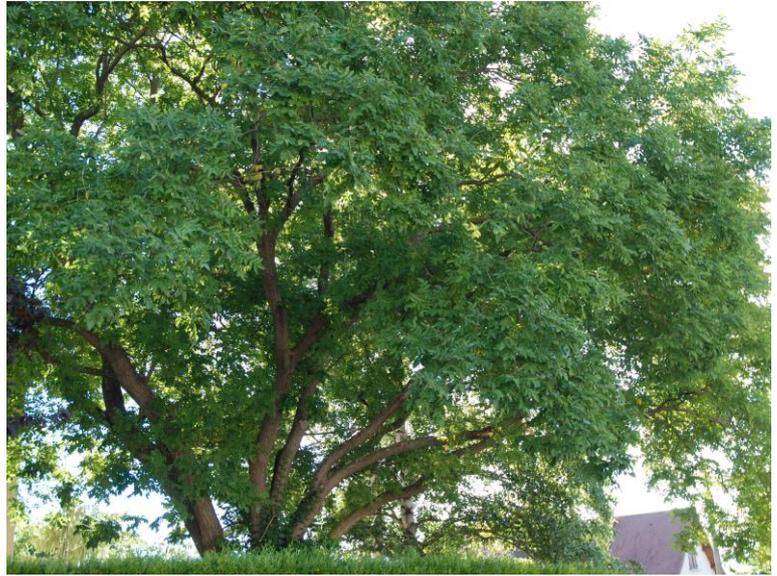
Plusieurs frênes

<p><b>Adresse :</b> Château de la Ribeyre  <b>Référence(s) cadastrale(s) :</b> BM 263</p>	<p>N° A53</p>
	
<p>1 cèdre, 1 séquoia et 1 marronnier</p>	

<p><b>Adresse :</b> 10 avenue de la Libération  <b>Référence(s) cadastrale(s) :</b> BX 115</p>	<p>N° A 54</p>
	
<p>Cédre</p>	

**Adresse :** 2 rue Jean Philippe Rameau  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BL 268

N° A55



Frêne

**Adresse :** 4 rue Jean Philippe Rameau  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BL 267

N° A56



Noyer

**Adresse :** 26 avenue Jean Moulin  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BI 505

N° A57



Cèdre de l'Atlas

**Adresse :** 79 Ter rue du Forail  
**Référence(s) cadastrale(s) :** BP 313

N° A58

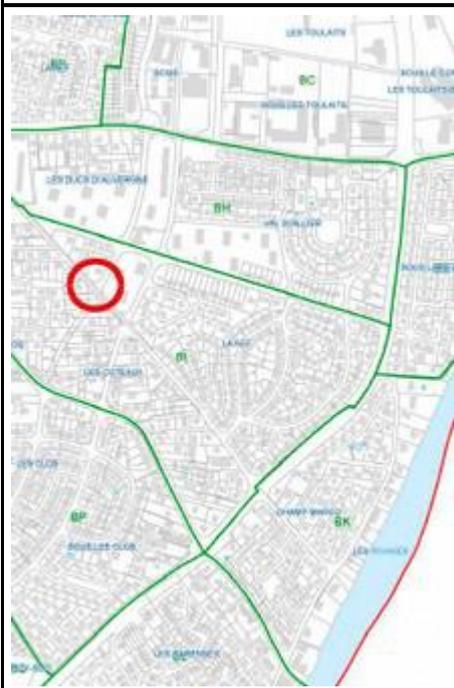


Érable rouge

**Adresse :** angle de la rue Voltaire et de la rue Herriot

N° A 59

**Référence(s) cadastrale(s) :** BI 288



Noyers et 1 amandier

**Adresse :** angle avenue de la Liberté et avenue du Pont

N° A 60

**Référence(s) cadastrale(s) :** BS 398



Tilleul : « arbre de la Liberté » du bicentenaire de la Révolution française.

Adresse : avenue Clemenceau

N° A 61

Référence(s) cadastrale(s) : BR 478

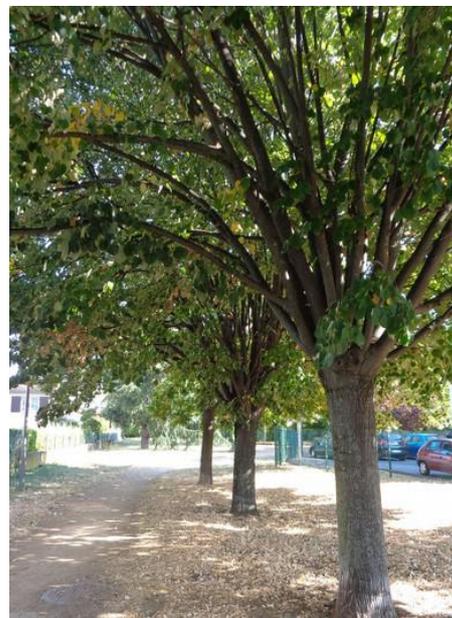


2 cèdres

Adresse : avenue Clemenceau

N° A 62

Référence(s) cadastrale(s) : BR 478

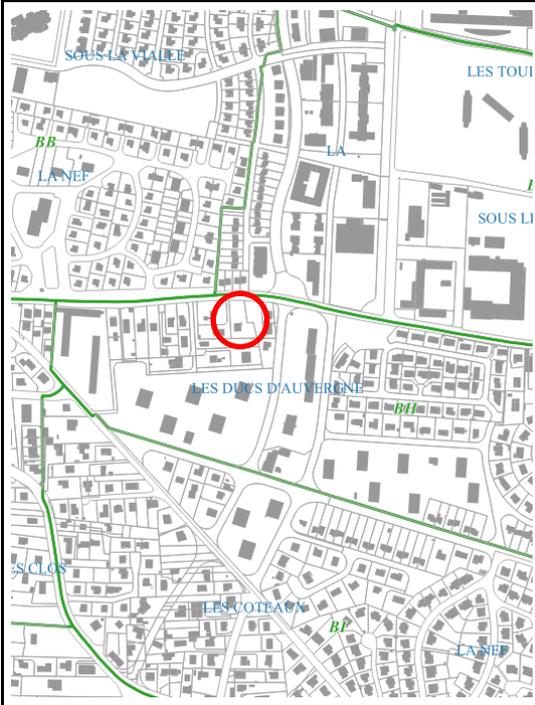


4 tilleuls

Adresse : 32 avenue de l'Allier

N° A 63

Référence(s) cadastrale(s) : BH 25



Cèdre

