

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le : 12/05/2017



GERZAT

MISE À JOUR N°4

Approuvé le : 09/01/2025

ANNEXES

8.7

Règlement de ZAC PLCA

Élaboration : 12/05/2017
Mise à jour n°1 : 04/04/2019
Mise à jour n°2 : 06/12/2019
Modification simplifiée n°1 : 18/12/2020
Modification simplifiée n°2 : 24/09/2021
Mise à jour n°3 : 17/04/2023

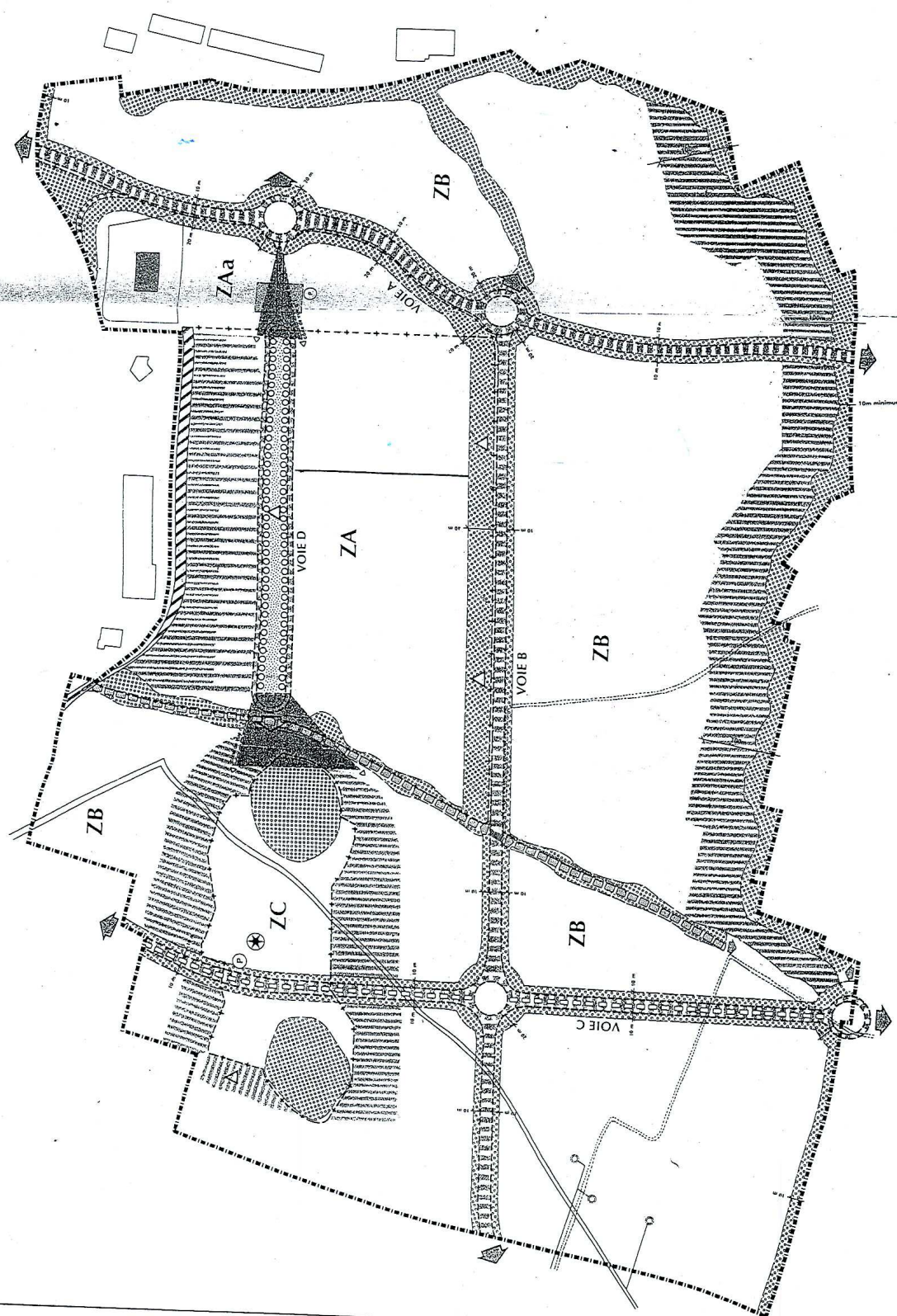


**clermont
auvergne
métropole**

1	PLAN D'AMÉNAGEMENT DE ZONE 1/2000	1.2	2007-07-04 N° 2007-07-04 AUSC 07-04-04-04
---	--	-----	---

- [illegible]

OK pour zone périmètre erroné



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

● ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement de zone de la ZAC du Parc logistique Clermont-Auvergne, créée en juin 1997 et située sur le territoire des communes de Cébazat et Gerzat. Les limites du territoire couvert par le PAZ sont indiquées sur le document graphique du dossier de création de ZAC.

● ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles résultant de l'application des POS des communes de Cébazat et Gerzat.

Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privée sans préjudice de prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol notamment :

- Les servitudes d'utilité publique
- Les articles R 111.2, R 111.3, R 111.3.2., R 111.4, R 111.14.2, R 111.15., R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Au terme de cette loi, les découvertes fortuites de vestiges devront être immédiatement signalées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Clermont-Ferrand.

● ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

La ZAC du Parc Logistique Clermont-Ferrand Auvergne a pour vocation d'accueillir sur un même site des activités diverses mais complémentaires :

- des activités logistiques ou péri-logistiques regroupées dans un même lieu clairement identifié, à l'intérieur duquel pourrait être organisée une offre de services collectifs.
- Des activités logistiques
- des activités péri-logistiques

→ des activités de services aux personnes travaillant sur le parc ou aux entreprises dans le cadre d'un espace dénommé « centre de vie ». Pour assurer une bonne cohabitation de ces activités, le territoire du parc est divisé en trois secteurs et un sous-secteur ayant une vocation privilégiée pour assurer une bonne cohabitation de ces activités.

➤ Le secteur ZA

Il est destiné à l'accueil de tout type d'activités logistiques (stockage, distribution, services logistiques), aux activités de fabrication retardée (conditionnement, assemblage) intéressées ou non par un embranchement ferroviaire, et aux équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de la zone. Ce secteur pourra le cas échéant être géré selon des modalités particulières avec une offre de services collectifs, sous forme de plate-forme fermée-gérée ou tout autre mode de gestion collective. Seront principalement autorisées les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de services et leurs annexes, les équipements collectifs. Dans cette zone le secteur embranchable doit être réservé aux activités nécessitant un embranchement ferré.

Le sous-secteur ZAa a pour vocation d'accueillir des activités de bureaux ou de services logistiques.

➤ Le secteur ZB

Il est destiné à l'accueil de tout type d'activités ayant un lien avec la logistique ou ayant besoin, à proximité, d'installations logistiques (activités d'entreposage, préparation de commandes, distribution, activités de transports de marchandises et de messagerie, services logistiques, gestion de stock, programmation de commandes, activités de fabrication retardée, conditionnement, assemblage, chargeurs ayant besoin à proximité d'activités logistiques).

Des restrictions sont apportées. En limite de ZAC, aux abords des zones d'habitation et autour de la zone de services, les activités nuisantes sont exclues dans une bande de 100 m, et les hauteurs sont limitées à 15 m.

➤ Le secteur ZC

Il correspond au centre de vie et est destiné à être le lieu d'accueil, d'échanges et de services du futur parc, mais aussi de la ZI de Ladoux toute proche. Pourront y être accueillies des fonctions d'accueil, d'information, de commerces et services publics ou privés (hôtellerie, restauration...), de détente et de loisirs, mais aussi des établissements de recherche, formation ou pépinière d'entreprises.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

Il est destiné à l'accueil de tout type d'activités logistiques (stockage, distribution, services logistiques), aux activités de fabrication retardée (conditionnement, assemblage) intéressées ou non par un embranchement ferroviaire, et aux équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de la zone. Ce secteur pourra le cas échéant être géré selon des modalités particulières avec une offre de services collectifs, sous forme de plate-forme fermée-gérée ou tout autre mode de gestion collective. Seront principalement autorisées les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de services et leurs annexes, les équipements collectifs. Dans cette zone le secteur embranchable doit être réservé aux activités nécessitant un embranchement ferré.

Le sous-secteur ZAa a pour vocation d'accueillir des activités de bureaux ou de services logistiques.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

● ARTICLE ZA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

○ Sont admises les occupations ou utilisations suivantes

Toutes les activités correspondant à la vocation de la zone.

→ Sur le secteur ZA et le sous-secteur ZAa

- Les constructions à usage de production correspondant à des activités de fabrication retardée (conditionnement, assemblage...) et leurs annexes.
- Les constructions à usage de bureaux, services, équipements collectifs et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à raison d'un logement par activité.
- Les constructions et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les coupes et abattages d'arbre.
- Les démolitions
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les clôtures

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration correspondant à la vocation de la zone.

→ Sur le secteur ZA à l'exception du sous-secteur ZAa

- Les constructions et installations liées à des activités logistiques, entrepôts et aires de stockage ou de traitement de marchandises à l'exception des établissements dont l'activité est limitée au strict domaine du transport et des activités lourdes incompatibles avec la vocation de la zone notamment le stockage ou le traitement de produits chimiques, produits pétroliers, matériaux de construction, matériel et matériaux hors d'usage..

● ARTICLE ZA 2 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées en ZA 1

SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE ZA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre, elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sont interdits sur les voies A et B.

△ *Modif accès sur voie B autorisé*

Les accès automobiles sont interdits sur les cheminements piétonniers repérés au PAZ.

● ARTICLE ZA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

○ Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

○ Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou séparatif. La réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure devra respecter les normes et équipements en vigueur.

Dans le cas d'opération concernant une unité foncière supérieure à 10 000 m² et présentant une surface imperméabilisée supérieure à 60 %, le débit d'eau pluviale par hectare commercialisé devra être limité à 100 l/s. Les dispositifs mis en place devront être conçus de telle sorte que soit minimisé le risque de pollution du milieu naturel.

Un stockage étanche des matières dangereuses et un dispositif de contention des fuites devront être mis en place ; les eaux de lessivage seront collectées.

Les ouvrages de rétention (bassins ou chaussées à structure réservoir) seront équipés de dispositifs spécifiques (débourbeur déshuileur, séparateur à hydrocarbures).

Les eaux usées à caractère domestique seront collectées par un réseau séparatif connecté au réseau existant. Les effluents seront acheminés jusqu'à la station d'épuration intercommunale. Les effluents rejetés à l'égout doivent être conformes au règlement du service d'assainissement de Clermont-Ferrand.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de traitement pourront être rejetées dans le réseau collectif dans les conditions prévues par la réglementation.

○ Autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications seront obligatoirement raccordés aux réseaux publics. Les éléments techniques et annexes (coffrets, transfo EDF, locaux poubelles...) propres à chaque lot seront regroupés et intégrés à un dispositif spécifique (mur ou édicule...).

● ARTICLE ZA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières

● ARTICLE ZA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de recul figurant au plan.

Le long du mail, les constructions seront implantées parallèlement aux voies de sorte à constituer un alignement homogène soulignant la composition paysagère. Des implantations différentes pourront être autorisées sur des linéaires inférieurs à 1/3 de la façade.

En l'absence de marges de recul fixées au plan, toute construction nouvelle doit être édifée à plus de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou prévues au plan. Cette distance est portée à 10 m pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 m.

Les constructions annexes (poste de gardiennage, équipements techniques) peuvent être implantées à l'alignement, sous réserve qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse aux autres constructions et aux clôtures.

Aucune construction ne pourra être implantée dans les périmètres grisés repérés au plan d'aménagement de zone correspondant aux cônes de vue sur la Chaîne des Puys.

● ARTICLE ZA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

● ARTICLE ZA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

● ARTICLE ZA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

● ARTICLE ZA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

● ARTICLE ZA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains :

➤ Règles générales

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les volumes des bâtiments seront simples. Les toitures à faible pente et les locaux techniques devront être masqués, par des acrotères. Le nombre de matériaux mis en oeuvre sera limité. La dominante sera constituée par du bardage métallique dans une gamme allant du blanc cassé au gris. Des éléments ponctuels et les portes pourront être de couleur vive. Les bureaux, logements et annexes qui ne seraient pas strictement inclus dans le corps principal du bâtiment pourront être traités avec d'autres matériaux.
- La signalétique des entreprises sera soit plaquée sur la façade des bâtiments soit disposés sur un totem. Les panneaux isolés sont interdits sur les parcelles privatives.
- Les clôtures sont interdites le long du mail central. Sur le reste de la zone, elles seront définies en cohérence avec le traitement des espaces publics. Les linéaires principaux seront constitués de treillis soudés plastifiés vert, d'une hauteur maximum de 2.5 m. A proximité de chaque entrée, devront être implantés des murs ou édicules situés en limite de propriété destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres et à masquer les stockages de conteneurs poubelles (H. 2m).

● ARTICLE ZA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assurée en dehors des voies publiques à l'exception des secteurs où des emplacements sont prévus expressément à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Seront prévues :

- 1 place pour 30 m² de SHON de bureaux
- 1 place pour 500 m² de SHON d'entrepôt.

Les aires de manoeuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement et d'évolution des poids-lourds devront être prévues à l'intérieur des parcelles en fonction des activités.

● ARTICLE ZA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Chaque lot fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments. Leur conception, le choix des matériaux et des plantations seront précisées lors de la demande de permis de construire.

Doivent notamment être prévus les aménagements suivants :

- les marges de recul et espaces paysagés figurant au plan devront être engazonnés et plantés conformément aux indications graphiques.
- Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être inclus dans ces espaces à condition de faire l'objet d'un traitement paysager s'intégrant dans une composition d'ensemble.
- A l'exclusion des abords du mail central, un espace engazonné et planté d'une largeur de 5 m minimum par rapport à l'alignement sera prévu en limite de voies et de l'espace public. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement ou dépôts.
- Le long des limites séparatives des fonds de propriété, une bande de 3 m minimum devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige. Cette règle n'est pas applicable aux lots embranchables.
- Le long des limites séparatives aboutissant aux voies, une bande de 3 m minimum devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige.
- Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.
- Sur les parkings, il sera demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de stationnement.

- Les aires de dépôts extérieures seront interdites dans les parties comprises entre la façade et l'alignement des voies. Elles seront regroupées en un seul point de la parcelle. Elles seront protégées par un écran constitué soit d'un élément plein établi en continuité et en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE ZA 14 - SURFACE MAXIMALE AUTORISEE

La surface hors oeuvre nette maximale de plancher autorisée est de 186 000 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB

Il est destiné à l'accueil de tout type d'activités ayant un lien avec la logistique ou ayant besoin, à proximité, d'installations logistiques (activités d'entreposage, préparation de commandes, distribution, activités de transports de marchandises et de messagerie, services logistiques, gestion de stock, programmation de commandes, activités de fabrication retardée, conditionnement, assemblage, chargeurs ayant besoin à proximité d'activités logistiques).

Des restrictions sont apportées. En limite de ZAC, aux abords des zones d'habitation et autour de la zone de services, les activités nuisantes sont exclues dans une bande de 100 m, et les hauteurs sont limitées à 15 m.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

● ARTICLE ZB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

➤ Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes

Toutes les activités correspondant à la vocation de la zone.

- Les constructions à usage de production correspondant à des activités de fabrication retardée (conditionnement, assemblage...) ou des activités ayant besoin à proximité d'installations logistiques et leurs annexes.
- Les constructions liées à des activités logistiques, entrepôts et aires de stockage ou de traitement de marchandises liées à ces activités à l'exception des activités de production lourde, de stockage ou de traitement incompatible avec la vocation de la zone (matériel et matériaux hors d'usage, recyclage de déchets, produits chimiques ou pétroliers....)
- Les constructions et installations liées à des activités de transport de marchandises.
- Les constructions à usage de bureaux, services, équipements collectifs et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone à raison d'un logement par activité.
- Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les coupes et abattages d'arbre.
- Les démolitions
- Les aires de stationnement ouvertes au public

- Les clôtures
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration correspondant à la vocation de la zone, sauf dans une bande de 100 m par rapport à une limite de ZAC bordant une zone d'habitation et par rapport à la limite de la zone ZC..

● ARTICLE ZB 2 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées en ZB 1

SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE ZB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre, elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sont interdits sur les voies A et B et seront limités sur la voie C. Les accès automobiles sont interdits sur les cheminements piétonniers repérés au PAZ.

● ARTICLE ZB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

○ Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

○ Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou séparatif. La réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure devra respecter les normes et équipements en vigueur.

Dans le cas d'opération concernant une unité foncière supérieure à 10 000 m² et présentant une surface imperméabilisée supérieure à 60 %, le débit d'eau pluviale par hectare commercialisé devra être limité à 100 l/s. Les dispositifs mis en place devront être conçus de telle sorte que soit minimisé le risque de pollution du milieu naturel.

Un stockage étanche des matières dangereuses et un dispositif de contention des fuites devront être mis en place ; les eaux de lessivage seront collectées.

Les ouvrages de rétention (bassins ou chaussées à structure réservoir) seront équipés de dispositifs spécifiques (déboureur déshuileur).

Les eaux usées à caractère domestique seront collectées par un réseau séparatif connecté au réseau existant. Les effluents seront acheminés jusqu'à la station d'épuration intercommunale. Les effluents rejetés à l'égout doivent être conformes au règlement du service d'assainissement de Clermont-Ferrand.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de traitement pourront être rejetées dans le réseau collectif dans les conditions prévues par la réglementation.

➤ Autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications seront obligatoirement raccordés aux réseaux publics. Les éléments techniques et annexes (coffrets, transfo EDF, locaux poubelles...) propres à chaque lot seront regroupés et intégrés à un dispositif spécifique (mur ou édicule...).

❶ ARTICLE ZB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

❷ ARTICLE ZB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de recul figurant au plan.

Toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou prévues au plan. Cette distance est portée à 10 m pour les constructions d'une hauteur supérieure à 10 m.

Les constructions annexes (poste de gardiennage, équipements techniques) peuvent être implantées à l'alignement, sous réserve qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse aux autres constructions et aux clôtures.

Aucune construction ne pourra être implantée dans les périmètres grisés définis au plan d'aménagement de zone correspondant aux cônes de vue sur la Chaîne des Puys.

● ARTICLE ZB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à 5 mètres et supérieure à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance est portée à 10 m minimum par rapport aux limites de ZAC bordant une zone d'habitation.

● ARTICLE ZB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

● ARTICLE ZB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

● ARTICLE ZB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne peut dépasser 15 m dans une bande de 100 m de largeur calculée à partir de la limite du secteur ZC et de la limite de ZAC bordant une zone d'habitation.

Sur le reste de la zone, il n'est pas fixé de règles particulières.

● ARTICLE ZB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains :

➤ Règles générales

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les volumes des bâtiments seront simples, les toitures à faible pente et les locaux techniques devront être masqués par des acrotères. Le nombre de matériaux mis en oeuvre sera limité. La dominante sera constituée par du bardage métallique dans une gamme allant du blanc cassé au gris. Des éléments ponctuels et les portes pourront être de couleur vive. Les bureaux, logements et annexes qui ne seraient pas strictement inclus dans le corps principal du bâtiment pourront être traités avec d'autres matériaux.
- La signalétique des entreprises sera soit plaquée sur la façade des bâtiments soit sur un totem. Les panneaux isolés sont interdits sur les parcelles privatives.
- Les clôtures seront définies en cohérence avec le traitement des espaces publics. Les linéaires principaux seront constitués de treillis soudés plastifiés vert, d'une hauteur maximum de 2.5 m. A proximité de chaque entrée, devront être implantés des murs ou édicules situés en limite de propriété destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres et à masquer les stockages de conteneurs poubelles (H. 2m).

● ARTICLE ZB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assurée en dehors des voies publiques à l'exception des secteurs où des emplacements sont prévus expressément à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Seront prévues :

- 1 place pour 30 m² de SHON de bureaux
- 1 place pour 500 m² de SHON d'entrepôt.

Les aires de manoeuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement et d'évolution des poids-lourds devront être prévues à l'intérieur des parcelles en fonction des activités.

● ARTICLE ZB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Chaque lot fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments. Leur conception et le choix des matériaux et plantations seront précisés lors de la demande de permis de construire..

Doivent notamment être prévus les aménagements suivants :

- les marges de recul et espaces paysagés figurant au plan devront être engazonnés et plantés conformément aux indications graphiques.
 - Des dispositifs de rétention des eaux pluviales pourront être inclus dans ces espaces à condition de faire l'objet d'un traitement paysager s'intégrant dans une composition d'ensemble.
 - un espace engazonné et planté d'une largeur de 5 m minimum par rapport à l'alignement sera prévu en limite de voies et de l'espace public. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement ou dépôts.
 - Le long des limites séparatives des fonds de propriété, une bande de 3 m minimum devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige. Cette largeur est portée à 10 m pour les limites séparatives correspondant à une limite de ZAC ou une limite du secteur ZC, conformément aux indications graphiques du PAZ
 - Le long des limites séparatives aboutissant aux voies, une bande de 3 m minimum devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige..
 - Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.
 - Sur les parkings, il sera demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de stationnement.
- Les aires de dépôts extérieures seront interdites dans les parties comprises entre la façade et l'alignement des voies. Elles seront regroupées en un seul point de la parcelle. Elles seront protégées par un écran constitué soit d'un élément plein établi en continuité et en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE ZB 14 - SURFACE MAXIMALE AUTORISEE

La surface hors oeuvre nette maximale de plancher autorisée est de 170 000 m²

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZC

Il correspond au centre de vie et est destiné à être le lieu d'accueil, d'échanges et de services du futur parc, mais aussi de la ZI de Ladoux toute proche. Pourront y être accueillies des fonctions d'accueil, d'information, de commerces et services publics ou privés (hôtellerie, restauration...), de détente et de loisirs, mais aussi des établissements de recherche, formation ou pépinière d'entreprises. Seuls seront autorisés les commerces et services compatibles avec la vocation du parc logistique et destinés à répondre aux besoins de ses entreprises ou de ses usagers (employés et visiteurs).

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

● ARTICLE ZC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

➤ Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes

Toutes les constructions compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
- Les constructions à usage de bureaux, centres de recherche ou de formation, équipements collectifs, et leurs annexes.
- Les constructions à usage de services et de commerces venant en appui du fonctionnement de la zone et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone à raison d'un logement par activité.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les coupes et abattages d'arbre.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les clôtures
- Les parcs et les aires de jeux et de sports ouverts au public
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone de services

● ARTICLE ZC 2 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées en ZC 1.

SECTION 2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE ZC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre, elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sont interdits sur les voies A et B. Ils devront être limités sur la voie C.

● ARTICLE ZC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

○ Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

○ Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou séparatif. La réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure devra respecter les normes et équipements en vigueur.

Dans le cas d'opération concernant une unité foncière supérieure à 10 000 m² et présentant une surface imperméabilisée supérieure à 60 %, le débit d'eau pluviale par hectare commercialisé devra être limité à 100 l/s. Les dispositifs mis en place devront être conçus de telle sorte que soit minimisé le risque de pollution du milieu naturel.

Un stockage étanche des matières dangereuses et un dispositif de contention des fuites devront être mis en place ; les eaux de lessivage seront collectées.

Les ouvrages de rétention (bassins ou chaussées à structure réservoir) seront équipés de dispositifs spécifiques (débourbeur déshuileur, séparateur à hydrocarbures).

Les eaux usées à caractère domestique seront collectées par un réseau séparatif connecté au réseau existant. Les effluents seront acheminés jusqu'à la station d'épuration intercommunale. Les effluents rejetés à l'égout doivent être conformes au règlement du service d'assainissement de Clermont-Ferrand.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de traitement pourront être rejetées dans le réseau collectif dans les conditions prévues par la réglementation.

➤ Autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications seront obligatoirement raccordés aux réseaux publics. Les éléments techniques et annexes (coffrets, transfo EDF, locaux poubelles...) propres à chaque lot seront regroupés et intégrés à un dispositif spécifique (mur ou édicule...).

● ARTICLE ZC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

● ARTICLE ZC 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de recul figurant au plan.

Toute construction nouvelle doit être édifée à plus de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou prévues au plan.

Les constructions annexes (poste de gardiennage, équipements techniques) peuvent être implantées à l'alignement, sous réserve qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse aux autres constructions et aux clôtures.

Aucune construction ne pourra être implantée dans les périmètres grisés définis au plan d'aménagement de zone correspond aux cônes de vue sur la Chaîne des Puys.

● ARTICLE ZC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

● ARTICLE ZC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres.

● ARTICLE ZC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

● ARTICLE ZC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne peut dépasser 12 m.

● ARTICLE ZC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains :

○ Règles générales

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Le nombre de matériaux mis en oeuvre sera limité.
- Les bâtiments annexes et les murs aveugles apparents seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en oeuvre.
- La signalétique des entreprises sera soit plaquée sur la façade des bâtiments soit sur un totem. Les panneaux isolés sont interdits sur les parcelles privatives.
- Les clôtures sont interdites le long de la voie C. Sur le reste de la zone, les clôtures éventuelles seront définies en cohérence avec le traitement des espaces publics. Elles seront à dominante végétale et éventuellement doublée d'une grille d'une hauteur maximum de 2.5 m. A proximité de chaque entrée devront être implantés des murets situés en limite de propriété destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres et à masquer les stockage de conteneurs poubelles (H. 2 m).

● ARTICLE ZC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assurée en dehors des voies publiques à l'exception des secteurs où des emplacements sont prévus expressément à cet effet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'activités, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Seront prévues :

- 1 place pour 30 m² de SHON de bureaux
- Pour les constructions à usage commercial, une place pour 25 m² de surface de vente.

● ARTICLE ZC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Chaque lot fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments. Leur conception, le choix des matériaux et des plantations seront précisées lors de la demande de permis de construire.

Doivent notamment être prévus les aménagements suivants :

- Les marges de recul et espaces paysagés figurant au plan devront être engazonnés et plantés conformément aux indications graphiques.
- Un espace engazonné et planté d'une largeur de 5 m minimum par rapport à l'alignement sera prévu en limite de voies et de l'espace public. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement ou dépôts.
- Le long des limites séparatives des fonds de propriété, une bande de 3 m minimum devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige.
- Le long des limites séparatives aboutissant aux voies, une bande de 3 m devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige.
- Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.
- l'emprise minimum des espaces verts sera de 25 % de la surface de la parcelle. Les aires de stationnement plantées ne seront pas comptabilisées dans ces 25 %.
- Sur les parkings, il sera demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de stationnement.

- Les aires de dépôts extérieures seront interdites dans les parties comprises entre la façade et l'alignement des voies. Elles seront regroupées en un seul point de la parcelle. Elles seront protégées par un écran constitué soit d'un élément plein établi en continuité et en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE ZC 14 - SURFACE MAXIMALE AUTORISEE

La surface hors oeuvre nette maximale de plancher autorisée est de 20 000 m².