

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME  
**Commune de**  
**Cournon d'Auvergne**



**1.3**

**APP**

APPROUVE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOSSIER DE MODIFICATION N°3

REGLEMENT

### REVISION

#### PRESCRIPTION

Délibération du Conseil  
Municipal du

#### ARRETE DU PROJET

Délibération du Conseil  
Municipal du

#### APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal  
du **15 octobre 2003**

### MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- **1** Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13/01/2005
- **2** Modification n° 2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23/03/2006
- **3** Modification n° 3 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 18/12/2009
- **4**
- **5**

# SOMMAIRE

<b>TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>6</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF .....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ .....	41
<b>TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>47</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE .....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG.....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUI.....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUL .....	64
<b>TITRE IV / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>69</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	73

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

☐ **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cournon.

☐ **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Les règles du PLU se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :**

- Des articles L.111-9 et L.111-10 du code de l'urbanisme, relatifs au sursis à statuer applicable d'une part, aux opérations déclarées d'utilité publique et d'autre part, aux projets de travaux publics ou aux opérations d'aménagement pris en considération.
- Des dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme : articles R.111-2 (protection de la salubrité et de la sécurité publiques), R.111-4 (conservation et mise en valeur des sites ou vestiges archéologiques), R.111-15 (protection des préoccupations d'environnement) et R.111-21 (protection du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et conservation des perspectives monumentales).

**S'ajoutent ou se substituent aux règles du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, dont notamment :**

- Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe dans le présent Plan Local d'Urbanisme,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par la commune,
- 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 Dijon,
- Les prescriptions nationales d'aménagement annexées au présent PLU: articles L 110, L 111.1.1, L 111.1.4, L 121.10 du Code de l'Urbanisme,
- La loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement,
- La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991,
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- La loi paysage du 8 janvier 1993,
- La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- Les dispositions et prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental,
- Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux lotissements approuvés avant le dernier des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan local d'urbanisme, sauf dans les cas où le code de l'urbanisme prévoit que ces dispositions se substituent au règlement du lotissement.

**Rappels :**

- Les constructions sont soumises au permis de construire ou à déclaration préalable dans les conditions définies aux articles L.421-1.et R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions définies aux articles L.451-1 et R.451-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- La réalisation des parcs d'attraction et des aires de jeux ouverts au public d'une superficie de plus de 2 hectares, des aires de stationnement ouvertes au public et d'une capacité d'au moins dix unités et les affouillements et exhaussements d'au moins deux mètres de dénivelé et de 100 mètres carrés de superficie sont soumis à autorisation ou à déclaration dans les conditions définies aux articles L.421-1.et R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration dans les conditions définies à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme ;
- L'aménagement des terrains de camping et des parcs résidentiels destinés à l'accueil des habitations légères de loisirs est soumis à autorisation et réglementé dans les conditions définies aux articles L.443-1 et R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains pour l'installation de caravanes est soumis à autorisation et réglementé dans les conditions définies aux articles L.444-1 et R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés répertoriés au plan local d'urbanisme sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les lotissements sont soumis à autorisation ou à déclaration dans les conditions définies aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- En application du code minier (article 131) tous les forages ou puits de plus de 10 mètres sont soumis à déclaration auprès de l'ingénierie des mines. De plus, les forages d'une profondeur supérieure à 50 mètres seront soumis à l'avis d'un hydrogéologue agréé ;
- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles de constructions parasismiques françaises (décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié et arrêté du 29 mai 1997).
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones Urbaines (U) qui font l'objet du titre 2 du règlement
- Zones à Urbaniser (AU) qui font l'objet du titre 3 du règlement
- La zone naturelle (A) et les zones Naturelles (N) qui font l'objet du titre 4 du règlement

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS**

Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone centrale déjà urbanisée, entièrement équipée en eau et assainissement. Elle est réservée principalement à l'implantation d'un habitat collectif dense et aux activités tertiaires.

Les abords de la RD 8 sont concernés par les dispositions de la loi 92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Une partie de la zone UB (voir carte de sensibilité archéologique en annexe) est incluse dans un secteur identifié comme sensible sur le plan archéologique. Toute construction est soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et changements de destination à usage de commerces, artisanat, entrepôts commerciaux et les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UB2.
- Les constructions et changements de destination à usage industriel et agricole.
- Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

### ARTICLE UB 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

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 de commerces à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée,
- Les constructions et changements de destination à vocation artisanale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...). Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## □ SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### □ ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

#### ⇒ Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers de la voie. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### ⇒ Voirie

##### Les voiries existantes :

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles devront avoir une largeur d'emprise de :

- 3 m pour 2 constructions ou logements,
- 4 m pour 3 constructions ou logements,
- 5 m pour 4 à 6 constructions ou logements,
- 6 m pour 6 à 10 constructions ou logements,
- 8 m au-delà de 10 constructions ou logements.

##### Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse d'une longueur supérieure à 12 mètres doit comporter à son extrémité une aire de retournement permettant les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

### □ ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ⇒ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ⇒ Assainissement

##### • A) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

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

##### • B) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

⇒ **Alimentation électrique et Télécommunication**

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.

□ **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

□ **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

⇒ **Recul**

L'implantation des constructions par rapport aux voies devra tenir compte du bâti existant et des grandes lignes de composition urbaine induites par le tracé de l'espace public. On s'attachera notamment à renforcer l'alignement bâti sur les avenues Joffre et Foch et les secteurs adjacents à l'avenue de la Libération.

⇒ **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

□ **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

□ **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

□ **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

□ **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de la construction ne peut excéder 15 m à l'égout de la toiture ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

## □ **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### ⇒ **Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.
- Les teintes des façades seront discrètes. Le blanc pur est interdit.

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'architecture et l'aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage rural ou urbain environnant.

### ⇒ **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale (pierre ou enduit de teinte identique).

Sur les voies ouvertes à la circulation publique automobile, les dispositifs en bois à claire-voie type panneaux ou treillis sont interdits.

## □ **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour les logements d'une surface hors œuvre nette inférieure à 30 m<sup>2</sup> pour lesquels ne pourra être exigée qu'une place de stationnement.
- Pour les constructions à usage commercial ouvertes au public, il est exigé une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux et services, il est exigé une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou de stockage, il est exigé une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les équipements collectifs, les stationnements devront répondre aux besoins de l'opération.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément à l'article L.332-6-1 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, pour des autorisations nécessitant plus de 100 places, 60 % doivent être réalisées en silos ou en souterrain. Pour des opérations présentant une façade inférieure à 30 m, un seul accès à la voie publique sera autorisé.

**□ ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**□ SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**□ ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) applicable à la zone UB est égal à 1.25 sauf pour les constructions à usage de commerces et hôtellerie pour lesquelles il pourra atteindre 2, et pour les équipements collectifs pour lesquels il n'est pas fixé de COS.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

Les abords de la RD 212 et de la RD 8 sont concernés par les dispositions de la loi 92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

La totalité de la zone UD est incluse dans un secteur identifié comme sensible sur le plan archéologique (voir carte de sensibilité archéologique en annexe). Toute construction est soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

Dans les zones indiquées sur le plan figurant en annexe comme susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains, l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande d'utilisation du sol soumise à autorisation.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UD 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et changements de destination à usage de commerces, artisanat, entrepôts commerciaux et les installations classées, sauf celles mentionnées à l'article UD2.
- Les constructions et changements de destination à usage industriel et agricole.
- Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

### ARTICLE UD 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

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 de commerces à condition que leur surface n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée,
- Les constructions et changements de destination à vocation artisanale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...). Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## □ SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### □ ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

#### ⇒ Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers de la voie. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### ⇒ Voirie

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### □ ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ⇒ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ⇒ Assainissement

##### • A) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

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

##### • B) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Dans les secteurs susceptibles d'avoir été affectés par des travaux souterrains, les constructions doivent être raccordables à un réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales.

#### ⇒ Alimentation électrique et Télécommunication

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.

### □ ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## □ **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### ⇒ **Recul**

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait partiel ou total de l'alignement. Toutefois, une implantation à l'alignement pourra être imposée en cas d'alignement bâti constitué.

Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, certaines parties de l'alignement seront ponctuées par des constructions pleines ou à claire-voie, l'important étant d'assurer la continuité du domaine bâti le long de l'alignement.

### ⇒ **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

## □ **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Toutefois, une implantation de limite séparative à limite séparative ou sur une limite au moins pourra être imposée pour maintenir un alignement bâti constitué.

## □ **ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## □ **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## □ **ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de tout point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur au point le plus bas de la toiture par rapport au terrain ne peut excéder 12 m. Cette hauteur peut être augmentée de 3 m en fonction de la topographie des lieux et de la hauteur des immeubles les plus proches.

## □ **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### ⇒ **Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les façades et ouvertures doivent comporter des proportions à dominante verticale.

### ⇒ **Règles particulières**

- Les couvertures devront être en tuiles genre romaine de teinte rouge uniforme, sur toiture à un ou plusieurs pans et d'une pente maximum de 40 %.
- Les bâtiments existants devront être rénovés en respectant les éléments caractéristiques de leur époque de construction (matériau de couverture, traitement des encadrements de baie, type d'enduits).
- Les façades, annexes et clôtures du ou des bâtiment(s) seront traitées de manière homogène.
- Les toitures terrasses peuvent être autorisées à trois conditions :
  - être accessibles
  - être dissimulées derrière un mur de façade, formant garde corps plein
  - avoir une surface limitée à 1/3 des surfaces développées du bâtiment
- Les appareillages techniques (climatisation, parabole, ...) sont interdits en façade sur rue
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### ⇒ **Clôtures**

Les clôtures sur rue seront maçonnées sur une hauteur maximale de 2,50 mètres et traitées en harmonie avec la construction principale.

### □ **ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1.5 places de stationnement par logement, sauf pour les logements d'une surface hors œuvre nette inférieure à 30 m<sup>2</sup> pour lesquels ne pourra être exigée qu'une place de stationnement.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les équipements collectifs, les stationnements devront répondre aux besoins de l'opération.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal, conformément à l'article L.332-6-1 du Code de l'Urbanisme.

### □ **ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

## □ **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### □ **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## ☐ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisée dont la vocation principale est l'accueil d'équipements publics, notamment à vocation scolaire, culturelle, sportive et technique.

Les abords de la RD 52 sont concernés par les dispositions de la loi 32 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Cette zone est incluse dans un secteur identifié comme sensible sur le plan archéologique (voir charte de sensibilité archéologique en annexe). Toute construction est soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

## ☐ SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ☐ ARTICLE UE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et changements de destination et installations nouvelles et les lotissements à destination d'habitation, commerciale, artisanale, industrielle, de services, de bureaux, sauf ceux mentionnés à l'article UE 2.
- Les entrepôts commerciaux.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UE 2.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.
- Les carrières.
- Sont interdits en outre, dans le secteur UEp, les forages autres que ceux destinés à l'alimentation en eau potable, les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), toute ouverture ou remblaiement d'excavation à ciel ouvert.

### ☐ ARTICLE UE 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...). Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et changements de destination à usage d'habitation et leurs annexes, à raison d'une annexe par construction principale, sous réserve qu'ils soient liés à la direction ou au gardiennage des équipements et des activités existantes.
- Les constructions et changements de destination à usage de bureaux liés aux équipements et aux activités existantes.

- Dans le secteur UEp, sont autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus dans la mesure où elles ne compromettent pas la qualité de la ressource en eau.

## ☐ SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ☐ ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### ☞ Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers de la voie. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### ☞ Voirie

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### ☐ ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ☞ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ☞ Assainissement

##### • A) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

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

##### • B) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

- C) Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection des captages non desservis par un réseau collecteur, toutes dispositions seront prises pour éviter une source de pollution du champ captant.

#### ☞ Alimentation électrique et télécommunication

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.

**ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

⇒ **Recul**

Les constructions doivent être implantées conformément aux indications graphiques par rapport à l'alignement de la RD 52 et de l'avenue de l'Allier.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas de constructions existantes déjà implantées à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.
- Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

Sur les autres voies, l'implantation est libre.

⇒ **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

**ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite de propriété le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

**ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

**ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### □ **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### ⇒ **Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

#### □ **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les autres installations, il est exigé une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Pour les équipements collectifs, les stationnements devront répondre aux besoins de l'opération.

#### □ **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.

### □ **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### □ **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est une zone centrale où les opérations devront, par leur programme et leur forme, contribuer à un développement de l'urbanisme adapté à l'évolution de la commune. Y seront principalement admis des programmes d'habitat collectif de densité moyenne, des équipements et des activités tertiaires (commerces et services).

La zone UF comprend 3 secteurs :

- Le secteur UFa est un secteur d'habitat mixte (collectif, intermédiaire et individuel) de densité variable, incluant des activités tertiaires et des équipements publics.
- Le secteur UFb est un secteur d'habitat individuel péri central dont il faut favoriser le cas échéant la densification.
- Le secteur UFh est un secteur hôtelier lié à l'Allier, qu'il faut conforter dans sa vocation actuelle.

L'indice p indique que le secteur concerné est inclus dans un périmètre de protection rapprochée des captages de Cournon. Des dispositions spécifiques sont prévues pour garantir la qualité de la ressource en eau.

Les abords des RD 772, 52, 8, 212 et de l'avenue d'Allier sont concernés par les dispositions de la loi 92.1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Dans les zones indiquées sur le plan figurant en annexe comme susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains, l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande d'utilisation du sol soumise à autorisation.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UF 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle et agricole.
- Les constructions et changements de destination de bâtiments à vocation artisanale sauf ceux mentionnées à l'article UF 2.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les commerces sauf ceux mentionnés à l'article UF 2.
- Les entrepôts commerciaux.
- les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UF 2.
- Les carrières.
- Dans les secteurs UFhp, tous forages autres que ceux destinés à l'alimentation en eau potable, tous dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), toute ouverture ou remblaiement d'excavation à ciel ouvert.

## □ **ARTICLE UF 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

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 de commerces à condition que leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et changements de destination à vocation artisanale.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...). Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur UFhp, sont autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus dans la mesure où elles ne compromettent pas la qualité de la ressource en eau potable.

## □ **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### □ **ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### ⇒ **Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers de la voie. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### ⇒ **Voirie**

##### **Les voiries existantes :**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles devront avoir une largeur d'emprise de :

- 3 m pour 2 constructions ou logements,
- 4 m pour 3 constructions ou logements,
- 5 m pour 4 à 6 constructions ou logements,
- 6 m pour 6 à 10 constructions ou logements,
- 8 m au-delà de 10 constructions ou logements.

### **Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :**

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse d'une longueur supérieure à 12 mètres doit comporter à son extrémité une aire de retournement permettant les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

## **□ ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **⇒ Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **⇒ Assainissement**

#### **• A) Eaux Usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

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

#### **• B) Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

- C) Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection des captages non desservis par un réseau collecteur, toutes dispositions seront prises pour éviter une source de pollution du champ captant.

### **⇒ Alimentation électrique et télécommunication**

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.

## **□ ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **□ ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **⇒ Recul**

#### **• A) Recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies existantes ou projetées, ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Toutefois, les marquises et les auvents sans emprise au sol constituant seulement une avancée de toiture, devant une baie ou une façade sont autorisés dans la marge de recul.

Les bâtiments seront implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement autour de la Place de la République.

Cependant des implantations différentes sont autorisées :

- Dans le cas de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.
- Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies, le bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie principale et de 3 mètres par rapport à la voie secondaire.
- Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

- B) Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite publique qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### ⇒ **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

### □ **ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite de propriété parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

### □ **ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### □ **ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'un bâtiment annexe détaché du bâtiment principal ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

### □ **ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 15 m à l'égout de la toiture en secteur UFa et 9 m en secteur UFb. Au-delà de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

Dans le secteur UFh, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder trois niveaux y compris les rez-de-chaussée et non compris les combles (aménageables ou non)

La hauteur des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas excéder 3 m à l'égout de la toiture.

#### □ **ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### ⇒ **Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

##### ⇒ **Règles particulières**

- Les couvertures seront réalisées en tuiles genre romane (creuses ou similaires) de teinte rouge uniforme sur toitures à un ou plusieurs pans et d'une pente de 30 % de 40 % maximum. Néanmoins, les toitures constituant des terrasses d'agrément accessibles sont autorisées.
- L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé dans la mesure où leurs textures 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 teintes des façades seront discrètes. Le blanc pur est interdit.
- Les toitures-terrasse non accessibles ne peuvent être autorisées que :
  - sur des parties de bâtiment (maximum 1/3 des surfaces développées de toiture du bâtiment)
  - dans le cas d'extension de constructions couvertes par des terrasses,
- Les annexes à l'habitation seront traitées avec la même qualité et les mêmes matériaux que les constructions existantes qu'elles soient attenantes au bâtiment principal ou isolées. Cependant, elles pourront être réalisées en bois.
- Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que les bardages métalliques.

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'architecture et l'aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage rural ou urbain environnant.

##### ⇒ **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale (pierre ou enduit de teinte identique).

Sur les voies ouvertes à la circulation publique automobile, les dispositifs en bois à claire-voie type panneaux ou treillis sont interdits.

#### □ **ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les équipements collectifs, les stationnements devront répondre aux besoins de l'opération.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, activités, il est exigé une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, sauf pour les appartements de moins de 30 m<sup>2</sup> de SHON pour lesquels il n'est exigé qu'une place de stationnement.
- Dans les lotissements ou les groupes d'habitations, il est exigé trois places de stationnement par logement. Dans les opérations comportant plus de 5 lots, une des trois places sera obligatoirement réalisée sur les espaces communs de l'opération.

Dans le secteur UFh, il est exigé :

- deux places par chambre d'hôtel,
- une place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant,
- une place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant si l'établissement est aussi un hôtel.

#### **□ ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

### **□ SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **□ ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable est égal à :

- 1 en UFa et UFh
- 0.70 en UFb

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, il n'est pas fixé de COS.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG, qui se situe principalement en périphérie des zones centrales, est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels.

Le secteur UGm correspond à une activité maraîchère dont les conditions de maintien doivent être garanties par le règlement.

L'indice p indique que le secteur concerné est inclus dans un périmètre de protection rapprochée des captages de Cournon. Des dispositions spécifiques seront adoptées pour préserver la qualité de la ressource en eau.

L'indice t indique que le secteur est inclus dans un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour des établissements classés SEVESO en raison d'un risque technologique : le sous-secteur UGt2 correspond à la zone des effets indirects de surpression (bris de vitres, impact de projectiles, effondrement de structures légères ...)

Les abords des RD 52, 212, 772, 8, du Boulevard Charles de Gaulle, de l'avenue d'Allier, du futur contournement Est et de la voie ferrée sont concernés par les dispositions de la loi 92 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Une grande partie de cette zone est incluse dans un secteur identifié comme sensible sur le plan archéologique (voir carte de sensibilité archéologique en annexe). Toute construction est soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

Dans les zones indiquées sur le plan figurant en annexe comme susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains, l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande d'utilisation du sol soumise à autorisation.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

La zone UG est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondation du bassin de l'Auzon (PPRI). Aussi, il convient le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du PPRI qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UG 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et les changements de destination à destination industrielle et agricole, sauf ceux visés à l'article UG2.
- Les constructions et changements de destination à vocation artisanale sauf ceux mentionnés à l'article UG 2.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UG 2.
- Les commerces sauf ceux mentionnés à l'article UG 2.

- Les entrepôts
- Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- **dans le secteur UGp**, tous forages autres que ceux destinés à l'alimentation en eau potable, tous dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), toute ouverture ou remblaiement d'excavations à ciel ouvert.
- **Dans le périmètre du secteur de risque d'inondation délimité dans les documents graphiques du règlement** : les occupations et installations autres que celles visées à l'article UG 2.

#### □ **ARTICLE UG 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

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 de commerces sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...). Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les constructions et changements de destination à vocation artisanale.

**Dans le secteur UGm**, les constructions nouvelles, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes et leurs annexes directement liées et nécessaires à l'activité maraîchère.

**Dans le secteur UGp**, sont autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus dans la mesure où elles ne compromettent pas la qualité de la ressource en eau potable.

#### **Dans le périmètre du secteur de risque d'inondation délimité dans les documents graphiques du règlement :**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du bassin de l'Auzon annexé au présent PLU.

## ☐ SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ☐ ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE

#### ☞ Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers de la voie. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur le boulevard Charles De Gaulle sont interdits.

#### ☞ Voirie

##### **Les voiries existantes :**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et notamment les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles devront avoir une largeur d'emprise de :

- 3 m pour 2 constructions ou logements,
- 4 m pour 3 constructions ou logements,
- 5 m pour 4 à 6 constructions ou logements,
- 6 m pour 6 à 10 constructions ou logements,
- 8 m au-delà de 10 constructions ou logements.

##### **Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :**

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse d'une longueur supérieure à 12 mètres doit comporter à son extrémité une aire de retournement permettant les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

### ☐ ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ☞ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement sera réalisé conformément aux règlements en vigueur.

#### ☞ Assainissement

- A) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

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

- B) Eaux Pluviales  
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.  
Dans les secteurs susceptibles d'avoir été affectés par des travaux souterrains, les constructions doivent être raccordables à un réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales.
- C) Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection des captages non desservis par un réseau collecteur, toutes dispositions seront prises pour éviter une source de pollution du champ captant.

#### ⇒ **Alimentation électrique et Télécommunication**

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.

#### □ **ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### □ **ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### ⇒ **Recul**

- A) Recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Toutefois, les marquises et les auvents sans emprise au sol constituant seulement une avancée de toiture devant une baie ou une façade sont autorisés dans la marge de recul.

Cependant des implantations différentes sont autorisées :

- Dans le cas de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.
- Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies, le bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie principale et de 3 mètres par rapport à la voie secondaire.

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

- B) Recul par rapport aux autres voies ouvertes et emprises publiques

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite publique qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les bâtiments annexes à l'habitation de petites dimensions (garage, piscine, véranda, abri de jardins, ...) peuvent être implantés en limite de l'emprise publique non ouverte à la circulation automobile.

## ➤ **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

### □ **ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation des bâtiments joignant la limite de propriété est autorisée dans les conditions suivantes :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations), sauf sur les limites constitutives du périmètre de l'opération.
- pour les bâtiments à usage d'habitation s'il existe sur les fonds adjacents des bâtiments implantés en limites séparatives.
- pour les extensions de bâtiments d'habitation existants implantés en limite, en continuité de l'implantation existante en limite séparative.
- pour les annexes à l'habitation de petites dimensions (garage, piscine, véranda, abri de jardins, ...).

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

### □ **ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### □ **ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'un bâtiment annexe détaché du bâtiment principal ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

### □ **ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de la construction ne peut excéder à l'égout de la toiture :

- habitat individuel et autres destinations : 7 mètres
- habitat intermédiaire : 9 mètres

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit dans une bande de 3 mètres de largeur mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci. Cependant, s'il existe déjà un bâtiment implanté sur le fond adjacent d'une hauteur supérieure à 3 mètres, la construction pourra s'élever jusqu'à la même hauteur.

De plus, dans les lotissements et des groupes d'habitations, la hauteur des bâtiments implantés sur les limites séparatives entre les lots est limitée à 7 mètres (habitat individuel ou autres destinations) ou 9 mètres (habitat intermédiaire).

La hauteur des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas excéder 3 m à l'égout de la toiture.

#### □ **ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### ⇒ **Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

##### ⇒ **Règles particulières**

- Les couvertures seront réalisées en tuiles genre romane (creuses ou similaires) de teinte rouge uniforme sur toitures à un ou plusieurs pans et d'une pente de 40 % maximum. Néanmoins, les toitures constituant des terrasses d'agrément accessibles sont autorisées.
- L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé dans la mesure où leurs textures 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 teintes des façades seront discrètes. Le blanc pur est interdit.
- Les toitures-terrasse non accessibles ne peuvent être autorisées que :
  - sur des parties de bâtiment (maximum 1/3 des surfaces développées de toiture du bâtiment)
  - dans le cas d'extension de constructions couvertes par des terrasses,
- Les annexes à l'habitation seront traitées avec la même qualité et les mêmes matériaux que les constructions existantes qu'elles soient attenantes au bâtiment principal ou isolées. Cependant, elles pourront être réalisées en bois.

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'architecture et l'aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage rural ou urbain environnant.

##### Dans le sous-secteur UGt2,

Les constructions et les extensions de bâtiments existants devront intégrer le risque de blessure par effet indirect lié à la surpression, à travers notamment le système de fixation des grands éléments de couverture et la limitation de la projection de morceaux de vitres tranchants susceptibles de blesser les personnes (vitrage, châssis et type de pose adaptés).

##### ⇒ **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale (pierre ou enduit de teinte identique).

Sur les voies ouvertes à la circulation publique automobile, les dispositifs en bois à claire-voie type panneaux ou treillis sont interdits.

## □ **ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les équipements collectifs, les stationnements devront répondre aux besoins de l'opération,
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les commerces, il est exigé une place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les autres installations, il est exigé une place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Dans les lotissements ou les groupes d'habitations, il est exigé trois places de stationnement par logement. Dans les opérations comportant plus de 5 lots, une des trois places sera obligatoirement réalisée sur les espaces communs de l'opération.

## □ **ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

## □ **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### □ **ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT DU SOL**

Le COS applicable est égal à 0.50.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, il n'est pas fixé de COS.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, de services ou commerciales. Sont néanmoins exclues les activités à risques et les activités dégradantes du type dépôt d'hydrocarbures liquides, dépôt en traitement de matériaux usagés et de déchets.

L'existence des dépôts d'ELF ANTARGAZ et TOTAL a conduit à la définition de périmètres de maîtrise de l'urbanisation autour des établissements classés SEVESO en raison d'un risque technologique (indice t):

- le sous-secteur t1 correspond à la zone des effets létaux et des effets irréversibles sur la santé,
- le sous-secteur t2 correspond à la zone des effets indirects de surpression (bris de vitres, impact de projectiles, effondrement de structures légères ...),
- le sous-secteur t3 correspond à la zone des effets irréversibles liés au phénomène de boil-over avec boule de feu.

Cette zone est incluse en grande partie dans un secteur identifié comme sensible sur le plan archéologique. Toute construction est soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

Les abords des RD 137, 212, 772, de la voie ferrée et du boulevard Charles de Gaulle sont concernés par les dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le secteur UIa est une zone correspondant à la ZAC des Acilloux destinée à accueillir des activités artisanales et tertiaires nécessitant des parcelles de taille petite à moyenne.

La proximité de zones d'habitation nécessite le respect de prescriptions architecturales et paysagères garantissant aux riverains un paysage urbain de qualité.

Des restrictions doivent être apportées quant à la nature des activités autorisées. Elles doivent être compatibles avec un environnement habité et ne doivent pas générer des nuisances visuelles, olfactives ou auditives, en particulier la nuit et les week-ends.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UI 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et les changements de destination à usage d'habitation, sauf ceux mentionnés à l'article UI2.
- Toutes installations susceptibles de constituer une nuisance phonique supérieure à 65 DB (A) niveau diurne, 60 DB (A) nocturne, pour les opérations d'habitat limitrophes,
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les carrières.
- Les créations de dépôts de carburants ou les dépôts et installations de traitement des matériels et matériaux usagés et de déchets.

**Dans le sous secteur UIt1** les constructions, extensions et changements de destination sauf ceux mentionnés à l'article UI2.

**Dans le sous secteur UIt3 :**

- les établissements recevant du public et difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, hospices...),
- les lieux de rassemblement ou de manifestations de masse.

**Dans le secteur UIa :**

- les activités de transports et de logistique,
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sauf celles mentionnées à l'article UI2,

□ **ARTICLE UI 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

**Sur l'ensemble de la zone UI à l'exception du sous secteur UIt1**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à raison d'une par construction principale liées à la direction ou au gardiennage et intégrées aux établissements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**Dans le sous secteur UIt1:**

- 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,
- l'aménagement et l'extension sans création de SHON des constructions à usage d'activité industrielle ne présentant pas de risque hors de l'établissement, lorsqu'ils sont reconnus nécessaires pour l'exercice de ces activités.
- les constructions ou extensions de locaux liés au gardiennage, à la surveillance ou à la sécurité des établissements, lorsqu'elles sont absolument nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes.
- les aménagements et changements de destination à vocation d'entrepôt des constructions existantes ne présentant pas de risque hors de l'établissement,
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

**Dans le secteur UIa** sous réserve qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, odeurs, fumées), insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les activités de production et de fabrication compatibles avec la proximité d'une zone d'habitat,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les installations et constructions à usage d'artisanat, bureaux, services et leurs annexes, hôtellerie et commerces et entrepôts commerciaux,

- les clôtures,
- les démolitions,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements du sol rendus strictement nécessaires par l'adaptation au sol des installations et constructions autorisées et l'organisation rationnelle de leurs aires d'évolution et de stockage,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public compatibles avec la proximité d'une zone à caractère d'habitat,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

## ☐ SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ☐ ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

#### ☞ **Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers de la voie. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### ☞ **Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **Dans le secteur UIa :**

#### ☞ **Accès**

Les accès directs sur le boulevard Charles de Gaulle et la rue des Grives sont interdits.

Les accès des lots réservés aux véhicules seront situés de telle façon qu'en aucun cas, un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, et seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

Un recul minimum de 5 m devra être respecté pour l'implantation du portail par rapport à l'emprise publique.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

#### ☞ **Voirie**

La zone sera desservie par une voie principale d'une largeur minimale de plate-forme de 14 m. L'accès principal sera réalisé au droit du giratoire projeté.

## □ **ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ⇒ **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ⇒ **Assainissement**

#### • A) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

#### • B) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur.

### ⇒ **Alimentation électrique et Télécommunication**

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.

## □ **ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## □ **ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### ⇒ **Recul**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum par rapport à l'alignement de 10 m le long de l'avenue Charles de Gaulle dans la partie située entre la RD 212 à la RD 137. Sur les autres voies, le recul est de :

- 5 m pour les logements et bureaux,
- 10 m pour les autres constructions,
- ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées

- lorsque le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti par exemple : rupture d'alignement, suppression de végétation intéressante, terrassement important.
- dans le cas de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

### ⇒ **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

### **Dans le secteur UIa :**

⇒ **Recul** : les bâtiments doivent être implantés conformément aux indications graphiques portées au plan et, en l'absence d'indication, à une distance minimale de l'alignement réel ou futur des voies existantes ou projetées égale à :

- 10 m le long de la route du Cendre, de la rue des Grives et de la rue des Plaines,
- de 10 m du boulevard Charles de Gaulle.
- sur les autres voies, le recul est de :
  - 5 m pour les bureaux,
  - 10 m pour les autres constructions.

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

### □ **ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite de propriété le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

### □ **ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### □ **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75 % de la superficie de l'îlot de propriété à l'exception du secteur UIa où elle ne doit pas excéder 60 %.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'emprise est libre.

### □ **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne peut excéder 16 m. Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités.

Dans le cône de vue repéré au plan, la hauteur maximale ne peut excéder 8 m.

### **Dans le secteur UIa :**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne peut excéder 8 m.

### **□ ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **⇒ Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volume 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 œuvre sera limité. La dominante sera constituée par du bardage métallique de teinte unie. 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.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

#### **⇒ Règles particulières**

- Les clôtures seront définies en cohérence avec le traitement des espaces publics. Les linéaires principaux seront constitués par des haies d'une hauteur maximum de 2,5 m doublées le cas échéant côté intérieur de la parcelle par un treillis soudé plastifié de même hauteur. Les différents coffrets techniques, boîtes aux lettres, stockages de conteneurs poubelles, devront être regroupés et intégrés à un dispositif spécifique ou au bâtiment.
- La signalétique des entreprises sera soit plaquée sur la façade des bâtiments, soit sur totem.

### **Dans le secteur UIa**

- Les clôtures seront définies en cohérence avec le traitement des espaces publics. Les linéaires principaux seront constitués par des haies d'une hauteur maximum de 1,5 m doublées le cas échéant côté intérieur de la parcelle par un treillis soudé plastifié de même hauteur. Les différents coffrets techniques, boîtes aux lettres, stockages de conteneurs poubelles, devront être regroupés et intégrés à un dispositif spécifique ou au bâtiment.
- La signalétique des entreprises sera soit plaquée sur la façade des bâtiments, soit sur totem.
- Les clôtures sont interdites sur les limites bordant le giratoire route du Cendre.

### **Dans les sous-secteurs UIt1, UIt2 et UIt3,**

Les constructions et les extensions de bâtiments existants devront intégrer le risque de blessure par effet indirect lié à la surpression, à travers notamment le système de fixation des grands éléments de couverture et la limitation de la projection de morceaux de vitres tranchants susceptibles de blesser les personnes (vitrage, châssis et type de pose adaptés).

## □ **ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les équipements collectifs, les stationnements devront répondre aux besoins de l'opération.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services, entrepôts commerciaux, il est exigé une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les commerces, il est exigé une place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les dépôts et autres installations, il est exigé une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, jusqu'à 10 000 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie et restauration : une place par chambre, une place par tranche de 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

## □ **ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Un espace engazonné et planté d'une largeur de 5 m minimum par rapport à l'alignement sera prévu en limite de la RD 212, du boulevard Charles de Gaulle et de la RD 137. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement ou aux dépôts.

Sur les parkings, il sera demandé au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de stationnement.

Les aires de dépôts extérieures seront interdites dans les parties comprises entre la façade et l'alignement de la RD 212, du boulevard Charles de Gaulle et de la RD 137. 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.

### **Dans le secteur UIa :**

Les voies nouvelles structurantes seront bordées d'alignements plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Un espace engazonné et planté d'une largeur de 3 m minimum par rapport à l'alignement sera prévu en limite de voies et de l'espace public à l'exception des propriétés où des aires de stationnements mutualisées sont prévues dans le cadre de l'aménagement de la zone. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement. Cette largeur est portée à 5 m le long des rues des Plaines et des Grives.

Le long des limites séparatives des fonds de propriété donnant sur le boulevard Charles de Gaulle, une bande de 5 m minimum devra être engazonnée et plantée.

Une bande minimum de 3 m devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige sur au moins une des deux limites séparatives.

Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de services ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.

Les aires de dépôt extérieures seront interdites dans les parties comprises entre la façade et l'alignement des voies existantes ou projetées. 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.

Les ouvrages de rétention éventuels devront s'intégrer dans un aménagement paysager global.

Les aires de stationnement de plus de 20 places devront être cernées par des haies basses.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UI à l'exception du secteur UIa où la surface hors œuvre nette est fixée à 80 000 m<sup>2</sup>.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Cette zone correspond à la ZAC des Toulait. Il s'agit d'une zone urbaine essentiellement affectée à l'habitat, aux services, commerces et activités qui en sont le complément normal. Elle est subdivisée en trois secteurs et plusieurs sous secteurs :

- un secteur UZa réservé à l'habitat collectif ou intermédiaire, aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal et aux équipements publics,
- un secteur UZb, réservé à l'implantation d'habitat collectif ou individuel groupé dense,
- un secteur UZc, réservé à l'implantation d'habitat individuel de densité moyenne.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UZ 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les commerces dans les secteurs UZa2, UZa4, UZa4\*, UZb et UZc.
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UZ 2.
- Les bâtiments à usage et agricole.
- Les terrains de camping, les terrains de caravanes et les caravanes isolées.
- Les installations et travaux à l'exception des aires de jeux et de sports ainsi que des aires de stationnement.
- Les carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales.

### ARTICLE UZ 2 – SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- les activités commerciales en UZa1 et UZa3 sous réserve que la somme de leurs surfaces de vente n'excède pas 1 500 m<sup>2</sup> en UZa3 et 200 m<sup>2</sup> en UZa1,

## SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les chaussées des voies publiques ou privées devront être revêtues.

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur UZc, les accès directs sur le boulevard Joliot Curie et sur la voie B seront limités. Les voies de desserte des opérations seront réalisées conformément aux indications du document graphique.

Des cheminements piétons propres à chaque opération assureront la liaison à l'axe piéton central. Dans l'îlot UZb1, seront créées au moins deux liaisons entre la voie A et la voie C. Les points de branchement de ces cheminements seront réalisés conformément aux indications du document graphique. Un cheminement piéton latéral sera prévu le long de la voie B.

Des cheminements propres à chaque opération assureront la liaison entre le jardin de la colline et le chemin des Toulait. Un accès au jardin sera prévu conformément au document graphique au droit de l'école et du lotissement de la Nef.

#### □ **ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### ⇒ **Eau :**

Tout établissement ou toute construction nouvelle doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### ⇒ **Assainissement**

###### • A) Eaux Usées :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

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

###### • B) Eaux Pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur. Dans le cas d'opérations conduisant à un surcroît d'apport en eau pluviale du fait de la forte imperméabilisation du sol (parking, surface couverte importante), le dispositif d'assainissement devra être compatible avec les capacités du réseau existant.

##### ⇒ **Alimentation électrique et Télécommunication**

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.

#### □ **ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### □ **ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### ⇒ **Recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

- **Dans le secteur UZa**, implantation libre sauf dans le sous-secteur UZa3 où les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement.

- **Dans le secteur UZb**, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 3 m par rapport à la limite des voies sauf dans le sous-secteur UZb1 où l'implantation est libre.
- **Dans le secteur UZc**, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies. Toutefois, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 10 m de la limite de la voie A.

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

#### ⇒ **Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques**

- **Dans le sous-secteur UZc**, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à la limite de propriété le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- **Dans les autres secteurs**, l'implantation est libre sauf en limite de l'espace vert paysager où les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

#### □ **ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Dans le sous-secteur UZa1 : implantation libre.
- Dans le sous-secteur UZc, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à la limite de propriété le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.
- Dans les autres secteurs, aucune construction de la zone ne pourra être édifiée en limite d'une propriété riveraine de la zone UZ ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Pour les limites séparatives à l'intérieur de la zone UZ, il n'est pas prévu de règle.

#### □ **ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### □ **ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## □ **ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Hauteur relative : le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article UZ 7.
- Hauteur absolue :
  - La hauteur d'un point d'une construction se mesure à partir du terrain naturel,
  - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture fixée selon les secteurs:
    - 15 m en UZa1, UZa2, UZa3, UZa4\*, sauf pour les équipements commerciaux dont la hauteur ne devra pas excéder 8 m. Cependant, un dépassement jusqu'à 21 m pourra être autorisé pour des équipements publics en UZa2,
    - 9 m en UZa4 et UZa5,
    - 9 m dans le secteur UZb,
    - 7 m en UZc

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

## □ **ARTICLE UZ 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.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel.

- **Dans le secteur UZa**, les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existeront, les clôtures situées en limite de l'espace central dans les secteurs UZa2 et UZa3, et celles établies en limite du jardin public et des franges paysagères dans le secteur UZa4, seront constituées de haies végétales éventuellement doublées d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie en bois.

Les bâtiments à usage uniquement commercial auront un volume simple. Leurs parois seront revêtues d'un parement bois.

Des parties de toiture en terrasses peuvent être autorisées sur de petites surfaces.

- **Dans le secteur UZb**

Un dispositif cohérent de clôtures devra être défini pour chaque îlot de constructions. Les clôtures sur limites séparatives et le long des passages seront constituées de haies vives d'une hauteur maximale de 2 m (éventuellement doublées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en bois). Elles ne seront pas obligatoires à l'alignement des voies publiques ; lorsqu'elles existeront, elles seront constituées d'un muret enduit dans les mêmes tons que l'habitation, ou d'un muret en pierres, ou de dispositifs à claire-voie en bois d'une hauteur de 1 m, avec ou sans haie, ou d'une haie végétale éventuellement doublée d'une grille.

Les clôtures établies en limite de l'espace vert central seront constituées d'une haie éventuellement doublée d'une grille.

Les abris de jardins seront traités avec la même qualité et les mêmes critères que les constructions existantes qu'ils soient attenants ou non à la construction principale. Cependant, ils pourront être réalisés en bois.

La ligne dominante de faîtage sera parallèle aux courbes de niveau sauf pour les constructions situées aux angles des voies publiques.

Des parties en terrasses peuvent être autorisées sur de petites surfaces.

- **Dans le secteur UZc**

La pente de toiture sera de l'ordre de 40 % et 60 % maximum pour les mono-pentes.

Les toitures devront être couvertes en tuiles de teinte rouge, cependant des parties en terrasse pourront être autorisées sur de petites surfaces.

Les abris de jardins seront traités avec la même qualité et les mêmes critères que les constructions existantes qu'ils soient attenants ou non à la construction principale. Cependant, ils pourront être réalisés en bois.

Un dispositif cohérent de clôtures devra être défini pour chaque îlot de constructions. Les clôtures sur limites séparatives et le long des passages seront constituées de haies vives d'une hauteur maximale de 2 m (éventuellement doublées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en bois). Elles ne seront pas obligatoires à l'alignement des voies publiques ; lorsqu'elles existeront, elles seront constituées d'un muret enduit dans les mêmes tons que l'habitation, ou d'un muret en pierres, ou de dispositifs à claire-voie en bois d'une hauteur de 1 m, avec ou sans haie, ou d'une haie végétale éventuellement doublée d'une grille.

- **ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

- Dans l'îlot UZa1 et pour les constructions à usage de logements collectifs sociaux, le permis de construire imposera la réalisation du nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Dans les autres secteurs, il sera exigé une place et demi de stationnement par logement en UZa et UZb, 2 places en UZc.
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces, il sera créé une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette créée.

- **ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres non affectés au stationnement et aux accès devront être aménagés et plantés en cohérence avec le traitement de l'espace public.

A l'exception des îlots UZa1 et UZb1, les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

- **Dans le secteur UZa**

- Dans le sous-secteur UZa3, la marge de recul de 5 m par rapport à l'alignement devra être engazonnée et plantée. Elle ne sera en aucun cas affectée au stationnement.
- Dans les sous-secteurs UZa2 et UZa3, les franges de l'espace public central figurant au document graphique devront être aménagées sur une profondeur d'au moins 10 m en cohérence avec le traitement paysager de ces espaces. Les dépôts, aires de stockage extérieurs y seront interdits. Au-delà de cette limite, elles devront être protégées par des écrans végétaux ou par des murs établis dans le prolongement du bâtiment et traitées dans le même esprit.
- Dans le sous-secteur UZa4\*, les franges du jardin public devront être aménagées en cohérence avec le traitement de cet espace. Les marges de recul paysagées prévues au document graphique le long du chemin des Toulaites devront être plantées et aménagées en cohérence avec le traitement du talus du chemin. Les franges du secteur UZc seront plantées sur une profondeur de 8 m par rapport à l'alignement des passages publics réservés pour les réseaux.

- **Dans le secteur UZc**

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Chaque opération d'ensemble fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager précisant les conditions de traitement des espaces collectifs, le type de clôture, la nature des plantations à réaliser.

Des espaces verts plantés seront aménagés en fond de parcelle conformément aux indications graphiques.

Les plantations réalisées dans le cadre de l'aménagement de l'îlot devront être protégées et prolongées par des plantations de même type sur le reste de la parcelle.

- **Dans les secteurs UZb et UZc**

Les marges de recul paysagées prévues au document graphique le long du boulevard Joliot Curie et le long du chemin des Toulaites devront être plantées et aménagées en cohérence avec le traitement des accotements et talus de la voie et du chemin.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UZ 14 – SURFACE HORS ŒUVRE NETTE AUTORISEE**

La surface hors œuvre nette de plancher autorisée est de :

Dans le secteur UZa : 37 000 m<sup>2</sup>

Dans le secteur UZb : 14 125 m<sup>2</sup>

Dans le secteur UZc : 19 025 m<sup>2</sup>

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation a été décidée sous forme d'équipements collectifs et de services d'accompagnement.

Elle est destinée à accueillir l'opération de la Grande Halle d'Auvergne et les services directement rattachés.

Les abords de l'A 75, de la RD 137 et de la voie ferrée sont concernés par les dispositions de la loi n° 92 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

L'indice t indique que le secteur est inclus dans un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour des établissements classés SEVESO en raison d'un risque technologique : le sous-secteur t2 correspond à la zone des effets indirects de suppression (bris de vitres, impact de projectiles, effondrement de structures légères ...).

Cette zone est incluse dans un secteur identifié comme sensible sur le plan archéologique (voir carte de sensibilité archéologique en annexe). Toute construction est soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 AUE – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et changements de destination à destination artisanale, industrielle
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article 1AUE 2.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et changement de destination à usage agricole.
- Les carrières

### ARTICLE 1 AUE 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à raison d'une annexe par construction principale, sous réserve qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements de la zone.

## ☐ SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ☐ ARTICLE 1 AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### ☞ Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers de la voie. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 sur la RD 137 et l'A 75 sont interdits.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un raccordement à la bretelle de liaison RN 9/A 75 peut être autorisé.

#### ☞ Voirie

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le schéma d'organisation des voies devra assurer le prolongement et la continuité des réseaux deux roues et piétons structurants.

Une liaison piétonne devra être assurée entre la gare et le futur parc des expositions.

### ☐ ARTICLE 1 AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### ☞ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### ☞ Assainissement

##### • A) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

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

##### • B) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

#### ☞ Alimentation électrique et Télécommunication

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.

### ☐ ARTICLE 1 AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

□ **ARTICLE 1 AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

⇒ **Recul**

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de reculement fixée au document graphique, en bordure de la R.D. 137.

⇒ **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

□ **ARTICLE 1 AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

□ **ARTICLE 1 AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

□ **ARTICLE 1 AUE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 %.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'emprise est libre.

□ **ARTICLE 1 AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 30 m.

□ **ARTICLE 1 AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elles devront notamment valoriser la perception des lignes de force du site en conservant les cônes de vue intéressants : depuis le plateau, depuis l'autoroute A 75 et depuis l'intérieur du site vers les éléments majeurs du paysage et également mettre en scène les bâtiments et les articuler par rapport au concept de grand paysage.

⇒ **Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- 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 de façon homogène.

⇒ **Règles particulières**

- La composition architecturale et paysagère devra prendre en compte les vues depuis Gergovie et vers Gergovie.

- Les traitements architecturaux et paysagers devront garantir la qualité des façades et des aménagements vus depuis l'autoroute A 75.
- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions devra être situé au minimum à la côte 344.54 NGF.

Dans le sous-secteur 1AUEt2,

Les constructions et les extensions de bâtiments existants devront intégrer le risque de blessure par effet indirect lié à la surpression, à travers notamment le système de fixation des grands éléments de couverture et la limitation de la projection de morceaux de vitres tranchants susceptibles de blesser les personnes (vitrage, châssis et type de pose adaptés).

**ARTICLE 1 AUE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et découlant des choix retenus en matière de répartition entre les modes de transport doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE 1 AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.

Les aménagements doivent s'adapter à la topographie horizontale du site.

**SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1 AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation sous forme d'habitat de faible densité et d'équipements publics est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Elle est destinée à devenir une zone de type UG.

Elle comporte :

- ⇒ Le secteur 2AUG où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations portant sur une superficie minimale indiquée au document graphique,
- ⇒ Le secteur 3AUG où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations portant sur la totalité de la zone,
- ⇒ Le secteur 3AUGm correspond à une activité maraîchère et horticole dont le maintien ou la mutation sont possibles. Dans l'hypothèse d'une mutation, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations portant sur la totalité de la zone.

Les abords de la RD 137, de la RD 52 et du boulevard Charles de Gaulle sont concernés par les dispositions de la loi 92 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les zones AUG, boulevard Charles de Gaulle et secteur des Queyriaux, sont incluses dans un secteur identifié comme sensible sur le plan archéologique (voir carte de sensibilité archéologique en annexe). Toute construction est soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AUG 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et changements de destination à destination artisanale et industrielle.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, hôtel, restaurant, bureaux sauf ceux mentionnés à l'article AUG2.
- Les constructions à usage agricole à l'exception de celles prévues à l'article AUG2 dans le secteur 3AUGm.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article AUG 2.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

## □ ARTICLE AUG 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

⇒ **Dans la mesure où ils s'intègrent dans des opérations portant sur la totalité de la zone<sup>1</sup> dans les secteurs 3 AUG, ou sur une superficie minimale portée au plan dans le secteur 2AUG (ex. : 2AUG 50 000), que le financement des équipements nécessaires est assuré et que les opérations respectent les conditions d'aménagement définies au document d'orientations :**

- les constructions à usage d'habitation et les annexes, les hôtels, restaurants, bureaux, services,
- les commerces sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à conditions qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les remboursements effectués par des A.F.U. (association foncière urbaine),
- les installations et travaux divers, sauf dépôts de véhicules,

Pour les équipements collectifs réalisés dans une zone 2AUG, il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain.

⇒ **Dans le secteur 3 AUGm**

- Les constructions nouvelles, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes et leurs annexes directement liées et nécessaires à l'activité maraîchère.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire à l'activité maraîchère.
- Les logements des exploitants agricoles sous réserve de la justification du lien avec l'activité agricole.

## □ SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### □ ARTICLE AUG 3 – ACCES ET VOIRIE

⇒ **Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers de la voie. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur le Boulevard Charles de Gaulle sont interdits.

---

<sup>1</sup> Dans le cas de zone comportant des parcelles bâties, cette condition doit être appliquée à l'ensemble des parcelles aménageables, non compris l'unité foncière bâtie.

## ⇒ **Voirie**

### **Les voiries existantes :**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

Elles devront avoir une largeur d'emprise de :

- 3 m pour deux constructions ou logements,
- 4 m pour 3 constructions ou logements,
- 5 m pour 4 à 6 constructions ou logements,
- 6 m pour 6 à 10 constructions ou logements,
- 8 m au-delà de 10 constructions ou logements.

### **Les voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :**

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse d'une longueur supérieure à 12 mètres doit comporter à son extrémité une aire de retournement permettant les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

Le schéma d'organisation des voies devra assurer le prolongement et la continuité des réseaux piétons et deux roues.

## □ **ARTICLE AUG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ⇒ **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ⇒ **Assainissement**

#### • A) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

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

#### • B) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

### ⇒ **Alimentation électrique et Télécommunication**

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.

## □ **ARTICLE AUG 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## □ **ARTICLE AUG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### ⇒ **Recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou projetées ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Toutefois, les marquises et les auvents sans emprise au sol constituant seulement une avancée de toiture, devant une baie ou une façade sont autorisés dans la marge de recul.

Cependant des implantations différentes sont autorisées :

- Dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupes d'habitations, lorsque la conception de l'ensemble l'impose, l'implantation en limite de voie est autorisée
- Dans le cas de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.
- Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies, le bâtiment doit être implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie principale et de 3 mètres par rapport à la voie secondaire.
- Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

### ⇒ **Recul par rapport aux autres voies et emprises publiques**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite publique qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes à l'habitation de petites dimensions (garage, piscine, véranda, abri de jardins, ...) peuvent être implantés en limite de l'emprise publique non ouverte à la circulation automobile.

### ⇒ **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

## □ **ARTICLE AUG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite de propriété le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

☐ **ARTICLE AUG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

☐ **ARTICLE AUG 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'un bâtiment annexe détaché du bâtiment principal ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup>.

☐ **ARTICLE AUG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de la construction ne peut excéder à l'égout de la toiture :

- habitat individuel et autres destinations : 7 mètres
- habitat intermédiaire : 9 mètres
- habitat collectif : 15 mètres

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

La hauteur des annexes détachées du bâtiment principal ne doit pas excéder 3 m à l'égout de la toiture.

☐ **ARTICLE AUG 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

⇒ **Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.
- Les teintes des façades seront discrètes. Le blanc pur est interdit.

⇒ **Règles particulières**

- Les couvertures seront réalisées en tuiles genre romaine (creuses ou similaires) de teinte rouge uniforme sur toitures à un ou plusieurs pans et d'une pente à 40 % maximum. Néanmoins, les toitures constituant des terrasses d'agrément accessibles sont autorisées.
- L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé dans la mesure où leurs textures ou leurs teintes s'harmonisent avec celles des couvertures des bâtiments voisins.
- Les toitures-terrace non accessibles ne peuvent être autorisées que sur des parties de bâtiment (maximum 1/3 des surfaces développées de toiture du bâtiment)
- Les annexes à l'habitation seront traitées avec la même qualité et les mêmes matériaux que les constructions existantes qu'elles soient attenantes au bâtiment principal ou isolées. Cependant, elles pourront être réalisées en bois.
- Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que les bardages métalliques.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'architecture et l'aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage rural ou urbain environnant.

### ⇒ **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la construction principale (pierre ou enduit de teinte identique).

Sur les voies ouvertes à la circulation publique automobile, les dispositifs en bois à claire-voie type treillis sont interdits.

### □ **ARTICLE AUG 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les équipements collectifs, les stationnements devront répondre aux besoins de l'opération
- Pour les constructions à usage de bureaux, services, il est exigé une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les autres installations, il est exigé une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Dans les lotissements ou les groupes d'habitations, il est exigé trois places de stationnement par logement. Dans les opérations comportant plus de 5 lots, une des trois places sera obligatoirement réalisée sur les espaces communs de l'opération.

### □ **ARTICLE AUG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, il pourra être exigé la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. Les opérations nouvelles devront répondre aux conditions d'aménagement définies par le PADD.

## □ **SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**

### □ **ARTICLE AUG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable est égal à 0,50.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, il n'est pas fixé de COS.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUI

## ☐ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation a été décidée pour accueillir, sur des surfaces de taille moyenne à grande, des activités de production industrielle, artisanale, commerciale ou de services.

La situation de la zone en entrée de ville, dans la continuité du parc d'exposition et de la zone de développement stratégique de Sarliève, inscrite au schéma directeur, impose une maîtrise globale de l'aménagement sous-tendue par un projet paysager à la mesure de l'opération. Des prescriptions architecturales et paysagères sont prévues aux articles 11 et 13 en conformité avec les conditions d'aménagement du PADD.

L'existence des dépôts d'ELF ANTARGAZ et TOTAL a conduit à la définition de périmètres de maîtrise de l'urbanisation autour des établissements classés SEVESO en raison d'un risque technologique (indice t):

- le sous-secteur t1 correspond à la zone des létaux et des effets irréversibles sur la santé,
- le sous-secteur t2 correspond à la zone des effets indirects de surpression (bris de vitres, impact de projectiles, effondrement de structures légères ...),
- le sous-secteur t3 correspond à la zone des effets irréversibles liés au phénomène de boil-over avec boule de feu.

Les abords des RD 137, 212 et 772 et de la voie ferrée sont concernés par les dispositions de la loi n° 92 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Cette zone est incluse dans un secteur identifié comme sensible sur le plan archéologique (voir carte de sensibilité archéologique en annexe). Toute construction est soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

Le secteur 1 AUI<sub>n</sub> correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage prévue pour 20 emplacements.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

## ☐ SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ☐ ARTICLE 1 AUI 1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et le changement de destination à usage d'habitation sauf ceux mentionnées à l'article 1AUI 2.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article 1AUI 2.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées sauf dans le secteur 1AUI<sub>n</sub>.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.
- Les carrières.
- Les dépôts de carburants et les dépôts et installations de traitement des matériaux usagés et de déchets.
- **De plus, dans le sous secteur 1AUI<sub>t1</sub>, les constructions, extensions et changements de destination sauf ceux mentionnés à l'article 1AUI2.**

- **dans le secteur 1AUIt3**, les établissements recevant du public et difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, hospices...), les lieux de rassemblement ou de manifestation de masse.

#### □ **ARTICLE 1 AUI 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

**Dans la mesure où ils ne compromettent pas un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, que le financement des équipements nécessaires est assuré et que les opérations respectent les conditions d'aménagement définies au document d'orientations :**

##### ⇒ **Sur l'ensemble de la zone à l'exception du sous secteur 1AUIt1 :**

- Les constructions nouvelles, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage hôtelier ou de restauration, industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, de bureaux, y compris les activités de logistique et de transport.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (à raison d'une annexe par construction principale) liées à la direction ou au gardiennage et intégrées aux établissements.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

##### ⇒ **Dans le sous secteur 1AUIt1 :**

- 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,
- L'aménagement et l'extension sans création de SHON des constructions à usage d'activité industrielle ne présentant pas de risque hors de l'établissement, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice de ces activités.
- Les constructions ou extensions de locaux liés au gardiennage, à la surveillance ou à la sécurité des établissements, lorsqu'elles sont absolument nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes.
- Les aménagements et changement de destination à vocation d'entrepôt des constructions existantes ne présentant pas de risque hors de l'établissement,
- Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

##### ⇒ **Dans le secteur 1AUIIn :** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

#### □ **ARTICLE 1 AUI 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### ⇒ **Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers de la voie. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur la RD 137 sont interdits.

Le schéma d'organisation des voies devra assurer le prolongement et la continuité des réseaux piétons et deux roues structurants.

### ⇒ **Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## □ **ARTICLE 1 AUI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ⇒ **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ⇒ **Assainissement**

#### • A) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré-traitement approprié.

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

#### • B) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur.

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, séparateur à hydrocarbures). Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers.

### ⇒ **Alimentation électrique et Télécommunication**

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.

□ **ARTICLE 1 AUI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

□ **ARTICLE 1 AUI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

⇒ **Recul**

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de reculement fixée au document graphique en bordure de la RD.137.

Sur les autres voies, le recul est de :

- 5 m pour les logements et bureaux,
- 10 m pour les autres constructions,
- ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires à un service public ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

⇒ **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

□ **ARTICLE 1 AUI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 50 m de l'axe de la rase de Sarliève.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires à un service public ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

□ **ARTICLE 1 AUI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

□ **ARTICLE 1 AUI 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 75 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires à un service public ou assurant une mission de service public, l'emprise est libre.

#### □ **ARTICLE 1 AUI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne peut excéder 16 m. Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités.

#### □ **ARTICLE 1 AUI 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### ⇒ **Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- La trame de structure, les proportions des volumes et les modénatures devront affirmer les lignes horizontales.
- Les toitures doivent exprimer l'horizontalité caractérisant la volumétrie d'ensemble de la zone. Elles seront, dans leur ensemble, plates ou en faible pente ou légèrement ondulées. Les édifices techniques installés sur les constructions, ainsi que les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales seront intégrés à la construction. La couleur des toitures devra favoriser l'insertion dans le site de la construction notamment depuis les coteaux environnants.
- Toutes les façades et pignons doivent être traités avec le même soucis architectural.
- Les matériaux utilisés privilégieront la recherche de légèreté, la transparence, le reflet.
- Les teintes trop claires des volumes principaux seront interdites afin de ne pas contraster avec l'environnement. Les teintes utilisées pour les grandes surfaces seront essentiellement monochrome.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

#### ⇒ **Règles particulières**

- 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.
- Les différents coffrets techniques, boîtes aux lettres, stockages de conteneurs poubelles, devront être regroupés et intégrés à un dispositif spécifique ou au bâtiment.

#### Dans les sous-secteurs 1AUIt1, 1AUIt2 et 1AUIt3,

Les constructions et les extensions de bâtiments existants devront intégrer le risque de blessure par effet indirect lié à la surpression, à travers notamment le système de fixation des grands éléments de couverture et la limitation de la projection de morceaux de vitres tranchants susceptibles de blesser les personnes (vitrage, châssis et type de pose adaptés).

#### □ **ARTICLE 1 AUI 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les équipements collectifs, les stationnements devront répondre aux besoins de l'opération.
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et entrepôts commerciaux, il est exigé une place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les commerces, il est exigé une place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les dépôts et autres installations, il est exigé une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, jusqu'à 10000m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie et restauration : une place par chambre, une place par tranche de 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### □ **ARTICLE 1 AUI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les voies nouvelles structurantes seront bordées d'alignements plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être paysagées et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Ces plantations seront obligatoirement réalisées sur la zone réservée au stationnement.

Dans la bande de recul définie au document graphique en bordure de la RD 137, les espaces libres devront être arborés. Dans cette bande les aires de stationnement sont interdites.

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 aux 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 zones 1AUE et 1AUL.

Le long des limites séparatives aboutissant aux voies, une bande de 3 m minimum devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige. Ces espaces pourront comporter des rases.

Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de services ou de stationnement seront aménagées en espaces verts.

Les aires de dépôt 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 III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### □ **ARTICLE 1 AUI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 1 AUI.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

## □ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, mais dont l'urbanisation a été décidée. Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités de loisirs, services, activités commerciales liées aux sports et aux loisirs et activités tertiaires complémentaires des activités du parc des expositions. La sensibilité paysagère du site et sa situation privilégiée imposent une maîtrise globale de l'aménagement. Les aménagements et constructions doivent respecter les structures architecturales et paysagères du domaine.

L'existence du dépôt d'ELF ANTARGAZ a conduit à la définition de périmètres de maîtrise de l'urbanisation autour des établissements classés SEVESO en raison d'un risque technologique (indice t) :

- le sous-secteur t2 correspond à la zone des effets indirects de surpression (bris de vitres, impact de projectiles, effondrement de structures légères ...),
- le sous-secteur t3 correspond à la zone des effets irréversibles liés au phénomène de boil-over avec boule de feu.

Les abords de la RD 137 et de la voie ferrée sont concernés par les dispositions de la loi N° 92 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Cette zone est incluse dans un secteur identifié comme sensible sur le plan archéologique (voir carte de sensibilité archéologique en annexe). Toute construction est soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

## □ SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### □ ARTICLE 1AUL 1 – OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les lotissements et les constructions et installations nouvelles et les changements de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau et de commerce sauf ceux mentionnés à l'article 1AUL 2.
- Les constructions et changements de destination à vocation industrielle, artisanale et d'entrepôts.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article 1AUL 2.
- Les carrières.
- Les dépôts de carburants ou les dépôts et installations de traitement des matériaux usagés et de déchets.
- Dans le secteur 1AULt3 : les équipements collectifs recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, hospices, ...) et les lieux de rassemblement ou de manifestation de masse

## □ **ARTICLE 1 AUL 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

**Dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, que le financement des équipements nécessaires est assuré et que les opérations respectent les conditions d'aménagement définies au document d'orientations :**

- Les constructions nouvelles ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes et leurs annexes à usage de restauration, hôtellerie, bureaux, activités de loisirs et les activités commerciales liées aux sports et loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone et qu'elles soient intégrées aux établissements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'extension limitée des constructions et installations agricoles nécessaire à la poursuite de l'exploitation existante.
- Les affouillements et exhaussements du sol strictement nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les remembrements effectués par des AFU.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les aires de jeux et de sports.
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
- Les équipements collectifs à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUL1 dans les secteurs 1AULt.

## □ **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### □ **ARTICLE 1 AUL 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### ☞ **Accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers de la voie. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 sur la RD 137 sont interdits.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### ☞ **Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le schéma d'organisation des voies devra assurer le prolongement et la continuité des réseaux deux roues et piétons structurants.

Une liaison piétonne devra être assurée entre la gare et le futur parc des expositions.

#### ☐ **ARTICLE 1 AUL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### ☞ **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### ☞ **Assainissement**

###### • A) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

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

###### • B) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

##### ☞ **Alimentation électrique et Télécommunication**

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.

#### ☐ **ARTICLE 1 AUL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ☐ **ARTICLE 1 AUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

##### ☞ **Recul**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'alignement de la RD 137.

Le long des autres voies, l'implantation est libre.

Aucune construction nouvelle ne devra être implantée dans le cône de vue défini au plan.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées Dns le cas de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

##### ☞ **Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

□ **ARTICLE 1 AUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les constructions ou installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

□ **ARTICLE 1 AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

□ **ARTICLE 1 AUL 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'emprise est libre.

Aucune construction ne pourra être implantée dans le cône de vue défini au plan.

□ **ARTICLE 1 AUL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 16 m.

□ **ARTICLE 1 AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

⇒ **Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Elles devront préserver les structures architecturales et paysagères du Domaine de Sarliève.

⇒ **Règles particulières**

- 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 éventuelles seront définies en cohérence avec le traitement des espaces publics. Elles seront composées, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2.5 m, soit d'une haie mixte éventuellement doublée d'une grille d'une hauteur maximum de 2.5 m. Les murs existants seront conservés.

Dans les sous-secteurs 1AULt2 et 1AULt3,

Les constructions et les extensions de bâtiments existants devront intégrer le risque de blessure par effet indirect lié à la surpression, à travers notamment le système de fixation des grands éléments de couverture et la limitation de la projection de morceaux de vitres tranchants susceptibles de blesser les personnes (vitrage, châssis et type de pose adaptés).

**□ ARTICLE 1 AUL 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les commerces, il est exigé une place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les autres installations, il est exigé une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration, il est exigé une place par chambre, et une place par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**□ ARTICLE 1 AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aires de services 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 %.

Les aires de dépôts extérieures seront strictement limitées. Elles 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 III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**□ ARTICLE 1 AUL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## ☐ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à une zone agricole où les installations et constructions nécessaires à la mise en valeur des terres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site, aux abords des bâtiments existants.

Les abords de la RD 212 sont concernés par les dispositions de la loi N° 92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

## ☐ SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ☐ ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non mentionnée à l'article A 2.

### ☐ ARTICLE A 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt publics à condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone.
- Les constructions nouvelles, l'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, leurs annexes et les installations directement liées à l'activité agricole, les piscines et leurs locaux techniques.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'activité agricole.
- Les logements des exploitants agricoles sous réserve de la justification du lien avec l'activité agricole.

## ☐ SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ☐ ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

#### ☞ Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur les RD 212, 52 et sur le contournement Sud sont interdits.

#### ☞ Voirie

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagée.

## □ **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ⇒ **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### ⇒ **Assainissement**

#### • A) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### • B) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

### ⇒ **Alimentation électrique**

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

## □ **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## □ **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### ⇒ **A) Recul**

Les constructions devront s'implanter au-delà des marges de reculement fixées au document graphique.

Dans les autres cas, les constructions de toute nature doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.

Pour les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

### ⇒ **B) Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

## □ **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

**ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de tout point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 12 m ; au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs.

**ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

- 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.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

**ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans le cas où le respect des prescriptions de la section II du présent règlement conduirait à la suppression d'arbres, il sera procédé à leur remplacement à raison d'un arbre planté pour un arbre supprimé.

**SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- Le secteur Na est destiné à accueillir des activités à caractère touristique de sports ou de loisirs,
- Le secteur Nd correspond à des sites sensibles sur le plan écologique faisant l'objet de mesures de protection diverses (ZNIEFF, NATURA 2000, arrêté de biotope...),
- Le secteur Ne correspond à un site d'intérêt majeur sur le plan archéologique,
- Le secteur Nj correspond à une zone de jardins familiaux,

L'indice i indique que les secteurs concernés sont affectés par le risque inondation.

L'indice r indique que le secteur concerné est susceptible d'être affecté par un risque de mouvements de terrain (glissements ou effondrements).

L'indice p indique que le secteur concerné est inclus dans un périmètre de protection de captages.

L'indice t indique que le secteur est inclus dans un périmètre de maîtrise de l'urbanisation autour des établissements classés SEVESO en raison d'un risque technologique :

- le sous-secteur t1 correspond à la zone des effets létaux et des effets irréversibles sur la santé,
- le sous-secteur t2 correspond à la zone des effets indirects de surpression (bris de vitres, impact de projectiles, effondrement de structures légères ...),

Les abords des RD 212 et 52 et du boulevard Charles de Gaulle sont concernés par les dispositions de la loi N° 92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Une partie de cette zone est incluse dans un secteur identifié comme sensible sur le plan archéologique (voir carte de sensibilité archéologique en annexe). Toute construction est soumise à l'avis du Service Régional de l'Archéologie.

La commune est soumise à un risque de gonflement-rétraction des argiles.

La zone N est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondation du bassin de l'Auzon (PPRI). Aussi, il convient le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du PPRI qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article N2 est interdite.

## □ ARTICLE N 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

### ⇒ **Sur l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nd et des secteurs soumis à un risque (inondation, mouvement de terrain et technologique repérés par les indices i, r et t) et dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité des sites et paysages et la qualité de la ressource en eau potable dans les périmètres de protection repérés par l'indice p :**

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions de toute nature à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 40 % de leur superficie de plancher hors œuvre nette et qu'il leur soit contigu,
- Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- La restauration des cabanes de vignes,
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et 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,
- Les clôtures,
- Les démolitions.

### ⇒ **Dans le secteur Nr :**

- Les travaux d'aménagement destinés à améliorer la sécurité du site,
- Les clôtures,
- Les démolitions.

### ⇒ **Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation repéré par l'indice i :**

- Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens,
- Pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter les dégradations par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence ou/et dispositifs de coupure...).
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et 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 des zones inondables,
  - que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,
  - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- les aires de jeux et de sports à l'air libre et les équipements d'accompagnement (sanitaires, vestiaires...) conçus pour supporter les dommages des inondations,
- les aménagements et constructions ne devront pas compromettre la qualité de la ressource en eau potable (maîtrise des rejets d'eaux usées et eaux pluviales, maîtrise des rejets accidentels liés au stockage de fioul domestique, absence de dépôts de matériaux ou de substances susceptibles d'altérer la qualité des eaux...),

- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle pour des causes autres que l'inondation sous réserve d'en réduire la vulnérabilité,
- Les clôtures dans les conditions fixées à l'article N 11,
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité (y compris les aires de stationnement ouvertes au public) et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires sous réserve de ne pas créer ou augmenter les risques.

#### ⇒ **Dans le secteur Naip**

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 existantes y compris les logements liés au gardiennage de ces équipements et installations. Dans ce cas, le logement comportera un rez-de-chaussée situé à 0.5 m au moins au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

#### ⇒ **Dans les secteurs Nd et Ne**

- Les aménagements et constructions destinés à la mise en valeur culturelle et scientifique du site,
- La restauration des cabanes de vigne,
- Les clôtures strictement nécessaires à la protection du site.

#### ⇒ **Dans le périmètre du secteur de risque d'inondation délimité dans les documents graphiques du règlement** : les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations du bassin de l'Auzon annexé au présent PLU.

## ☐ **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### ☐ **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### ⇒ **Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur les RD 212, 52 et sur le contournement Sud sont interdits.

#### ⇒ **Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

### ☐ **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ⇒ **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## ⇒ **Assainissement**

### • A) Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et de rejet respectant la réglementation en vigueur sauf dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage où toute construction doit être raccordée au réseau public. Ces installations devront être conçues pour être branchées sur le réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### • B) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

- C) Dans les secteurs situés dans un périmètre de protection de captage non desservi par un réseau collecteur, toutes dispositions seront prises pour éviter une source de pollution du champ captant.

## ⇒ **Alimentation électrique**

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

## □ **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## □ **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### ⇒ **A) Recul**

Les constructions devront s'implanter au-delà des marges de reculement fixées au document graphique.

Dans les autres cas les constructions de toute nature doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées existantes ou projetées.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à celle imposée, à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.

Pour les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, l'implantation est libre.

Dans les secteurs inondables, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

### ⇒ **B) Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

☐ **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

☐ **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans les zones inondables, les constructions devront être conçues et implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

☐ **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

☐ **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière sauf dans le secteur Nd où la hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 2.5 m.

☐ **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

⇒ **Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

⇒ **Règles particulières**

- Les clôtures éventuelles seront définies en cohérence avec le traitement des espaces publics. Elles seront composées d'une haie éventuellement doublée d'une grille d'une hauteur maximum de 1.5 m.
- Dans les secteurs affectés par un risque inondation les clôtures seront à un ou deux fils superposés avec poteaux espacés d'au moins 5 m, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.
- Les clôtures grillagées pour la protection exclusive des puits de captage sont autorisées.

☐ **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**□ ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU, en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans le cas où le respect des prescriptions de la section II du présent règlement conduirait à la suppression d'arbres, il sera procédé à leur remplacement à raison d'un arbre planté pour un arbre supprimé.

**□ SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**□ ARTICLE N 14 – COEFFICIENT DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.