

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME

COMMUNE DE

BEAUMONT



APP

APPROUVE

1.3

PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT

REVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil
Municipal du 06 / 11 / 2001

ARRET DE PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du 19 / 01 / 2005

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du 21 / 12 / 2005

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES

- 1 : Modification n°1 du 10/03/2010
- 2 : Modification simplifiée n°2 du 01/02/2012
- 3 : Modification n°3 du 14/11/2012
- 4 : Modification n°4 du 22/10/2014
- 5 : Modification simplifiée n° 5 du 10/11/2017

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 Beaumont.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les dispositions du Code de l'Urbanisme et plus particulièrement les articles L111.9, L111.10, L421.4, R111.2, R111.3, R111.4, R111.5, R111.6, R111.15, R111.21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe dans le présent Plan Local d'Urbanisme,
- Toutes dispositions en vigueur concernant le Droit de Prémption Urbain institué par la commune dont les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres,
- Les dispositions du livre V du Code du Patrimoine : les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.
- L'article L 531-14 du code du patrimoine : Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Auvergne), conformément.
- 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,
- La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- La loi du 02 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,
- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés,
- Les dispositions et prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental,
- Les occupations et affectations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRNPi en vigueur et exécutoire à compter du 06 mars 2002.
- Dossier communal synthétique établi par la Préfecture du Puy-de-Dôme concernant les risques naturels et technologiques.
- Le Programme Local de l'Habitat de Clermont –Communauté finalisé en 2007.

- L'ensemble des délibérations du Conseil Municipal se rapportant à l'application du PLU sur la commune.
- Le règlement d'Assainissement et Distribution d'Eau Potable approuvé le 15/10/2008.
- La Loi N°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La Loi sur le Grenelle de l'environnement en date du 03 août 2009
- La Loi portant « engagement national pour l'environnement » dite Grenelle II du 12 juillet 2010.
- La Loi ALUR du 26 mars 2014 pour accès au logement et un urbanisme rénové

- **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

Zones Naturelles (N) qui font l'objet du titre 4 du règlement

- **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Article L 123.1 : « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes... ».

TITRE II

LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond au pôle régional de santé incluant le CHU et les équipements divers qui l'accompagnent.

La zone UBa correspond aux bâtiments implantés sur le côté Ouest du CHU (Faculté de médecine).

Il convient de permettre les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de ce pôle.

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

Le territoire communal est concerné par un risque sismique et un risque de gonflement et de retrait d'argiles.

RAPPELS

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu aux articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, 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.

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles parasismiques françaises.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

- ARTICLE UB1 – SONT INTERDITS

- Dès lors qu'ils sont à destination agricole ou industrielle : les constructions, les installations nouvelles et les lotissements.
- Les terrains de camping, les terrains de caravanes et le stationnement des caravanes et campings cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

En plus, dans le secteur UBa :

Toute division en lot d'une unité foncière qui aurait pour but d'abaisser le seuil de constructibilité de manière à réaliser des opérations de construction d'habitat dont la capacité serait inférieure à 60 logements.

- ARTICLE UB 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont indispensables au fonctionnement des équipements hospitaliers et sanitaires.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE UB 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 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 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 envisagés.

Elles devront avoir une largeur minimum d'emprise de :

- 3 mètres pour 3 logements au plus sur une même unité foncière,
- 5 mètres pour 4 à 6 logements au plus sur une même unité foncière,
- 7 mètres pour 7 logements et plus sur une même unité foncière,

- **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau.

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

Assainissement.

→ Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public.

Toute installation nouvelle doit comporter un réseau d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales de type séparatif.

→ Eaux pluviales : S'il existe un réseau d'assainissement EP, il y aura obligation de collecte des eaux pluviales et de raccordement. Des dispositions à la parcelle pourront être imposées afin de limiter le débit rejeté.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul.

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et emprises publiques.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie ou d'une servitude d'alignement, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique « plan de zonage ».

Cependant, des implantations différentes seront autorisées :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à la règle. Dans ce cas, des extensions pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant.
- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et emprises publiques ou conformément aux indications portées au plan local d'urbanisme lorsqu'elles existent.
- Dans le cas de construction faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations pour des motifs de composition urbaine.
- Pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt publics lorsque des raisons techniques ou d'insertion paysagère l'imposent, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).
- Le long des cheminements piétonniers, l'implantation des abris de jardins sera comprise dans une bande de 0 à 25 m.

- Lorsque la topographie des lieux conduit à des difficultés d'accès ou à des mouvements de terrains importants (exemple : excavation ou exhaussement), l'implantation des garages particuliers en rez-de-chaussée est autorisée dans une marge de recul entre 0 & 5 m dès lors que la différence entre le niveau actuel ou futur de la voie et le niveau du terrain naturel excède 1,5 m.
- Une exception est autorisée lorsqu'il s'agit de créer une aire de stockage accessible depuis l'espace public afin de faciliter la collecte des ordures ménagères et de préserver les déplacements piétons dans une marge comprise entre 0 et 5 mètres.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à 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 UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 mètres.

- **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 règles particulières.

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

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel. La hauteur totale des constructions ne peut excéder :

- 20 mètres dans le secteur UB
- 28 mètres dans le secteur UBa

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés :

Dans le cas de toitures terrasses : des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement interne de l'immeuble et de faible emprise à savoir : souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs ou antennes ou des ouvrages nécessaires à la protection des biens et des personnes, dans la limite de 5 mètres.

Dans le cas de toitures inclinées seules peuvent dépasser de la toiture les souches de cheminée et de ventilation.

Les clôtures seront édifiées à une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres (mesures prises du terrain naturel).

Cette règle ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- Lorsque la clôture comprend un mur de soutènement, l'application de cette règle se fera à partir du niveau du terrain supérieur.
- Extension ou réhabilitation d'une clôture existante
- Prescriptions spécifiques du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- Prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Inondations en vigueur et exécutoire à compter du 06 mars 2002.

Les haies végétales sont quant à elles réglementées dans le Code Civil et plus particulièrement à l'article 671 et suivants.

- **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 au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les antennes TV, paraboles TV et panneaux solaires seront dissimulées autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.
- Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction. Pour les constructions individuelles, il sera prévu un emplacement pour 3 poubelles au niveau du portail ou du portillon accessible de la rue sur l'espace privé.

Alimentation électrique et télécommunication.

- Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous Les réseaux seront obligatoirement enfouis dans le cas d'opérations d'ensemble (AFU, ZAC, groupe d'habitations, lotissements). Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

● ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et 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 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement dont une intégrée au bâtiment en RDC, en souterrain. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface, plus une place de stationnement vélo matérialisée par logement (croquis, superficie).
- Pour les hôpitaux et cliniques, il est exigé 1,5 place de stationnement pour 2 lits, plus 0,10 place vélo matérialisée pour 2 lits
- Pour les universités, et établissements d'enseignement pour adultes, il est exigé 75 places pour 100 personnes, plus 10 places vélos matérialisées. (arrondi à l'unité la plus proche)
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface (arrondi à l'unité la plus proche) de plancher, plus 2 places matérialisées vélos par tranche de 15 employés.

Dans le secteur UBa :

1. Nombre de places de stationnement

- 1.1 Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement créé. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface. Pour les constructions de type maison de ville, il est exigé 1 place de stationnement par construction. Pour les constructions situées à une distance inférieure à une station de TSCP, il sera exigé :
- Pour les logements financés par un prêt aidé par l'état à 0,5 place de stationnement par logement
 - Pour les autres catégories de logement il est exigé une place de stationnement par logement
- 1.2 Pour les hébergements collectifs, foyers (maisons de retraite, maisons d'accueil pour personnes âgées dépendantes, résidences foyer, étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées), il est exigé 1 place de stationnement pour 3 lits.
- 1.3 Pour les constructions à usage de bureaux et de services, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- 1.4 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- 1.5 Pour les constructions à usage commercial :

- De moins de 200 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente
 - De plus de 200 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente
 - Il n'est pas exigé de place de stationnement pour des extensions de surface de vente de moins de 100 m².
- 1.6 Pour les hôtels et restaurants :
- 1 place pour 2 chambres
 - 2 places par tranche de 10m² de surface de salle de restaurant
- 1.7 Pour les constructions nouvelles :
- Etablissements d'enseignement :
 - Collège : 1 place par classe créée ;
 - Lycée : 2 places par classe créée ;
 - Universités et établissements d'enseignement pour adultes : 3 places par tranche commencée de 10 utilisateurs.
 - Hôpitaux et cliniques : 1 place pour 2 lits
 - Pour les extensions des constructions précitées, aucune place supplémentaire n'est exigée.
- 1.8 Pour les salles de réunions et de spectacles le nombre de places devra correspondre aux besoins induits par les constructions.
- 1.9 Pour les équipements collectifs d'intérêt général, il n'est pas exigé de place de stationnement.

2 . Conditions d'application des normes :

Les normes définies ci-dessus sont applicables à toute création de surface de plancher. Aucune place de stationnement n'est exigée pour des projets de modification n'entraînant pas création de plancher supplémentaires.

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement sera le nombre total de places nécessaires à l'intérieur.

En cas de changement de destination de surfaces de plancher existantes, il sera exigé le nombre de places de stationnement correspondant à la nouvelle destination, diminué du nombre de places correspondant à l'ancienne destination considéré comme acquis.

3. Conditions substitutives

Toutefois, en cas d'impossibilité technique et urbanistique (nature du sous-sol, exigüité du terrain, pente excessive, conservation d'espaces plantés ...) de pouvoir aménager le nombre de places obligatoires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation, en réalisant le nombre de places qu'il ne peut créer sur le terrain d'assiette du projet, sur un terrain dont il dispose et situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet.

Si le pétitionnaire est dans l'impossibilité d'accomplir la condition substitutive, il sera tenu de verser la participation fixée par délibération du Conseil Municipal conformément à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc

public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement ».

Conformément à l'article L 123-1-12 de du code l'urbanisme.

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

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison au minimum d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement, selon le dispositif suivant : 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement dans le secteur UB.

Dans le secteur UBa :

L'aménagement des places de stationnement sera interdit sur une profondeur de 5 mètres à partir de la limite actuelle ou future des voies ou emprises publiques et des emplacements réservés à usage de voirie. Pour les opérations réalisées sur un linéaire de voie supérieur à 100 mètres et sur 50 % de ce linéaire, l'aménagement des places de stationnement sera autorisé dans la marge de recul, au-delà d'une profondeur de 1 mètre à partir de la limite actuelle ou future des voies ou emprises publiques et des emplacements réservés à usage de voirie, ou des espaces publics et sous réserve d'être traité en espace végétalisé.

Les espaces libres, non affectés à la circulation et au stationnement des véhicules et au cheminement des piétons doivent être plantés ou végétalisés et devront présenter plus de 30 % des espaces à l'air libre.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques concernant les espaces libres dans le cadre de la construction d'équipements collectifs d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine dense destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol densifiée et à l'ensemble des fonctions urbaines qui sont liées ou compatibles avec l'accueil de populations.

Les abords des Avenues du Mont-Dore & Mal Leclerc sont concernés par les dispositions de la loi N°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique et un risque de gonflement et de retrait d'argiles.

RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu aux articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, 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.
- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles parasismiques françaises.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L 123.1. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

- ARTICLE UC 1 – SONT INTERDITS

- Dès lors qu'ils sont à destination agricole ou industrielle : les constructions, les installations nouvelles et les lotissements.

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruit, odeur, fumée...)
 - Les terrains de camping, les terrains de caravane et le stationnement des caravanes & des campings cars.
 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
 - Les entrepôts de plus de 200 m² non liés à une activité de vente sur la même unité foncière.
 - Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UC 2.
 - Les carrières.
- **ARTICLE UC 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...).
 - Toute opération de plus de 5 logements devra justifier au minimum de 30 % de logements sociaux (arrondi à l'unité la plus proche). Cette mesure s'adresse aux opérateurs privés et publics.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UC 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 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 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 envisagés.

Elles devront avoir une largeur minimum d'emprise de :

- 3 mètres pour 3 logements au plus sur une même unité foncière,
- 5 mètres pour 4 à 6 logements au plus sur une même unité foncière,
- 7 mètres pour 7 logements et plus sur une même unité foncière,

- **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau.

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

Assainissement.

Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public.

Eaux pluviales : S'il existe un réseau d'assainissement EP, il y aura obligation de collecte des eaux pluviales et de raccordement. Des dispositions à la parcelle pourront être imposées afin de limiter le débit rejeté.

Réseaux unitaires : dans le cas de l'existence d'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur

- **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul.

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et emprises publiques.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie ou d'une servitude d'alignement, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique « plan de zonage ».

Cependant, des implantations différentes seront autorisées :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas à la règle. Dans ce cas, des extensions pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant.
- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et emprises publiques ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.
- Dans le cas de construction faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations pour des motifs de composition urbaine.
- Pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt publics lorsque des raisons techniques ou d'insertion paysagère l'imposent, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).
- Lorsque la topographie des lieux conduit à des difficultés d'accès ou à des mouvements de terrains importants (exemple : excavation ou exhaussement), l'implantation des garages particuliers en rez-de-chaussée est libre dès lors que la différence entre le niveau actuel ou futur de la voie et le niveau du terrain naturel excède 1,5 m.
- Le long des cheminements piétonniers, l'implantation des abris de jardins sera comprise dans une bande de 0 à 25 m.

- Une exception est autorisée lorsqu'il s'agit de créer une aire de stockage accessible depuis l'espace public afin de faciliter la collecte des ordures ménagères et de préserver les déplacements piétons dans une marge comprise entre 0 et 5 mètres.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à 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 UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 mètres.

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

Implantation libre.

- **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel. La hauteur totale des constructions ne peut excéder 21 mètres.

Les dispositifs tels que les antennes CB, antennes relais et éoliennes seront d'une hauteur maximale de 3 mètres sachant que les dispositifs plus la construction ne pourront dépasser 21 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de l'immeuble et de faible emprise : souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs, dans la limite de 5 mètres.

Les clôtures seront édifiées à une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres (mesures prises du terrain naturel), cette règle ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- Lorsque la clôture comprend un mur de soutènement, l'application de cette règle se fera à partir du niveau du terrain supérieur.
- Extension ou réhabilitation d'une clôture existante
- Prescriptions spécifiques du Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

- Prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Inondations en vigueur et exécutoire à compter du 06 mars 2002.
- Les haies végétales sont quant à elles réglementées dans le Code Civil et plus particulièrement à l'article 671 et suivants.

- **ARTICLE UC 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 au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Antennes TV : la commune dans un souci environnementale demande et souhaite le regroupement sur 1 parabole afin de limiter la pollution visuelle .
- Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction. Pour les constructions individuelles, il sera prévu un emplacement pour 3 poubelles au niveau du portail ou du portillon accessible de la rue sur l'espace privé.

Alimentation électrique et télécommunication.

- Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous Les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opérations d'ensemble (AFU, groupe d'habitations, lotissements, ZAC). Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

- **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et 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 m² y compris les accès.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement dont une intégrée au bâtiment en RDC, en souterrain. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface et 1 place matérialisée de stationnement vélopiède par logement.
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche) dont une en souterrain et 2 places matérialisées vélocipèdes par tranche de 15 employés.

"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement »

Conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement, selon le dispositif suivant : 1 arbre haute tige / 2 places de stationnement

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 secteurs UDi correspondent à des secteurs affectés par un risque d'inondation.

Les abords des Avenues du Mont-Dore & Mal Leclerc sont concernés par les dispositions de la loi N°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique et un risque de gonflement et de retrait d'argiles.

RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu aux articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, 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.
- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles parasismiques françaises.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

- ARTICLE UD 1 – SONT INTERDITS

Sur l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDi5 :

- Dès lors qu'ils sont à destination industrielle et agricole : les constructions et installations nouvelles, les lotissements et AFU.

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et le stationnement des caravanes et campings cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les entrepôts de plus de 200 m² non liés à une activité de vente sur la même unité foncière ou sur des unités foncières mitoyennes.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UD 2.
- Les carrières.

Dans les secteurs UDi5

Tous les travaux, utilisations ou occupations du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UD 2
La reconstruction faisant suite à la démolition liée à la survenance d'un événement du même type que la crue de référence.

Les constructions nouvelles à usage d'établissements collectifs :

1. destinés à accueillir de manière collective des personnes sensibles au risque inondation.
2. ou présentant un intérêt primordial dans la gestion de la crise en cas de crue.

- **ARTICLE UD 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UDi5.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, chaufferies collectives...).
- Toute opération de plus de 5 logements devra justifier au minimum de 30 % de logements sociaux, arrondi à l'unité la plus proche. Cette mesure s'adresse aux opérateurs privés et publics.

Dans le secteur UDi5.

Sont autorisés sous réserve de prendre en compte le risque inondation, et à la condition que des dispositions soient prises, dans le cas de constructions nouvelles, pour ne pas augmenter le nombre de personnes exposées, avec mise en sécurité de ces personnes et de minimiser le coût économique des dégâts et dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PPRNPI, ne pas augmenter le nombre de personnes exposées et le coût économique des dégâts, tout en assurant la mise en sécurité des personnes exposées :

- Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, d'annexes aux habitations, de commerces, d'artisanat, d'hôtellerie, de services, de bureau, d'équipements collectifs autres que ceux mentionnés à l'article 1.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, chaufferies collectives...),

- Les travaux d'aménagement liés au changement de destination ou d'affectation,
- Les lotissements et AFU destinés aux constructions visées ci-dessus,
- Les équipements liés au stationnement,
- Les aires de loisirs 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 exhaussements et excavations des sols de faible ampleur réalisés pour la mise hors d'eau des bâtiments.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UD 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 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 envisagés.

- **ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau.

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

Assainissement.

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public.
- Eaux pluviales : S'il existe un réseau d'assainissement EP, il y aura obligation de collecte des eaux pluviales et de raccordement.
- Réseaux unitaires : dans le cas de l'existence d'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur

- **ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Recul.

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et emprises publiques ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Dès lors que cette condition est remplie, l'implantation des autres constructions est libre.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie ou d'une servitude d'alignement, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique « plan de zonage ».

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

Implantation libre sauf indications particulières portées au plan.

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

Implantation libre.

- ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel. La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'exception du secteur UDa où elle est limitée à 9 mètres.

Les dispositifs tels que les antennes CB, antennes relais et éoliennes seront d'une hauteur maximale de 3 mètres sachant que les dispositifs plus la construction ne pourront dépasser 12 mètres et 9 mètres en secteur UDa.

→ Un dépassement de hauteur pourra être éventuellement autorisé pour des motifs architecturaux concernant notamment l'insertion du projet dans le contexte des bâtiments voisins existants, dans la limite de 3 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de l'immeuble et de faible emprise : souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs, dans la limite de 5 mètres.

Les clôtures seront édifiées à une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres (mesures prises du terrain naturel), cette règle ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- Lorsque la clôture comprend un mur de soutènement, l'application de cette règle se fera à partir du niveau du terrain supérieur.
- Extension ou réhabilitation d'une clôture existante
- Prescriptions spécifiques du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- Prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Inondations en vigueur et exécutoire à compter du 06 mars 2002.
- Les haies végétales sont quant à elles réglementées dans le Code Civil et plus particulièrement à l'article 671 et suivants.

● 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 au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les antennes TV, paraboles TV et panneaux solaires seront dissimulées autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.
- Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. Pour les constructions individuelles, il sera prévu un emplacement pour 3 poubelles au niveau du portail ou du portillon accessible de la rue sur l'espace privé.

Règles particulières.

- Entretien-Réparation-aménagements

Les éléments caractéristiques du bâti traditionnel devront être conservés et restaurés.

Les murs en moellons et pierres non taillées devront être crépis. Les enduits devront être réalisés de préférence au mortier de chaux grasse et de sable selon la technique traditionnelle. En cas d'emploi de liants hydrauliques, ceux-ci ne laissant pas ressortir les colorants du sable, le mortier devra être légèrement teinté en beige. Les enduits à la chaux grasse pourront être lissés à la truelle. Les choix devront être faits en cohérence avec la charte chromatique approuvée par le Conseil Municipal, annexée au PLU.

- Les ouvertures

Les travaux de réparation ou d'aménagement d'une ouverture ancienne (porte, fenêtre, boutique...) devront comporter sa remise en état d'origine si son intérêt le justifie.

Les pierres de taille devront être nettoyées par brossage et lavage à l'exclusion de toute technique agressive.

En cas de création de nouvelles ouvertures (sous réserve que le style et l'ordonnance de la façade le permettent), leur emplacement et leur forme devront être étudiés en fonction de celles qui existent déjà sur la façade et de préférence en accord avec les dispositions de la charte chromatique communale pour les parcelles comprises dans le périmètre de celle-ci. Leurs encadrements en seront identiques. Elles devront toujours être plus hautes que larges sauf dans le cas de locaux à usage commercial et de portes de garage.

→ Les couvertures

Elles devront être réalisées en tuiles creuses ou romanes de teinte rouge unie sauf pour les panneaux solaires & photovoltaïques.

Les toitures (tout ou partie) végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées mais limitées dans le cas d'extension de constructions existantes à 1/3 de l'emprise au sol.

→ Les constructions neuves

Par leur volume, par la forme, la disposition et la dimension de leurs ouvertures et par leurs matériaux, elles devront assurer une continuité d'aspect avec le bâti existant de qualité.

Les couvertures devront être en tuiles creuses ou romanes de teinte rouge unie, sur toit à pentes faibles.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Alimentation électrique et télécommunication.

Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous Les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opérations d'ensemble (AFU, groupe d'habitations, lotissements, ZAC). Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

● ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et 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 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement créé. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface.

Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, et activités, il est exigé une place pour 50 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche).

"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en

compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement »

Conformément à l'article L 123.1.12 du code de l'urbanisme.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement, selon le dispositif suivant : 1 arbre haute tige / 2 places de stationnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est une zone urbaine destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol densifiée et à l'ensemble des fonctions urbaines qui sont liées ou compatibles avec l'accueil de populations.

Elle comporte plusieurs secteurs

Le secteur UFa correspond à un îlot d'habitat collectif de la ZAC du Masage.

Le secteur UFa* correspond au secteur du cœur de ville que le PADD prévoit de restructurer et de renforcer.

Le secteur UFb correspond à des opérations d'habitat collectif ou individuel groupé de moyenne densité.

Le secteur UFc correspond au secteur de l'Hôtel de Ville et de son parc.

Les abords des Avenues du Mont-Dore & Mal Leclerc, RD 2089 et du projet d'avenue sud sont concernés par les dispositions de la loi N°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique et un risque de gonflement et de retrait d'argiles.

RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu aux articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, 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.
- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles parasismiques françaises.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

- **ARTICLE UF 1 – SONT INTERDITS**

- Dès lors qu'ils sont à destination industrielle et agricole : les constructions, installations nouvelles et les lotissements.
- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs ...)
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et le stationnement des caravanes et campings cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les entrepôts de plus de 200m² non liés à une activité de vente sur des unités foncières mitoyennes.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UF 2.
- Les carrières.

En secteur UFa *, en plus des dispositions ci-dessus énumérées :

- Les activités de prestations immatérielles et intellectuelles situées en rez-de-chaussée d'immeuble dont la liste suit :
 - Les professions libérales et bureaux d'étude,
 - Les agences bancaires, d'assurance, de courtage, de travail temporaire, auto-école,
 - Les prestations de services aux entreprises

- **ARTICLE UF 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...)
- Toute opération de plus de 5 logements devra justifier au minimum de 30 % de logements sociaux, arrondi à l'unité la plus proche. Cette mesure s'adresse aux opérateurs privés et publics.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UF 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 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 envisagés.

Elles devront avoir une largeur minimum d'emprise de :

- 3 mètres pour 3 logements au plus sur une même unité foncière,
- 5 mètres pour 4 à 6 logements au plus sur une même unité foncière,
- 7 mètres pour 7 logements et plus sur une même unité foncière,

- **ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau.

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

Assainissement.

Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public.

Eaux pluviales : S'il existe un réseau d'assainissement EP, il y aura obligation de collecte des eaux pluviales et de raccordement. Des dispositions à la parcelle pourront être imposées afin de limiter le débit rejeté. Il est recommandé de prévoir des récupérateurs d'eaux pluviales avant rejet sur le réseau (exemple : citernes enterrés).

- Réseaux unitaires : dans le cas de l'existence d'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur

- **ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

Les constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie ou d'une servitude d'alignement, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique « plan de zonage ».

Lorsque le terrain se situe entre deux voies, cette règle ne s'appliquera que sur la voie dont l'emprise est la plus large.

En cas des voies d'emprises identiques, on effectuera un comptage sur 8 jours du nombre moyen de véhicules jours afin de déterminer la voie la plus fréquentée.

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**

Les constructions devront respecter les marges de recul fixées au plan. Dans les autres cas, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 mètres.

Cependant, des implantations différentes seront autorisées, dans le cas d'extension de constructions de maisons individuelles existantes ne répondant pas à la règle. Des extensions pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant.

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

Implantation libre.

- **ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UFa* :

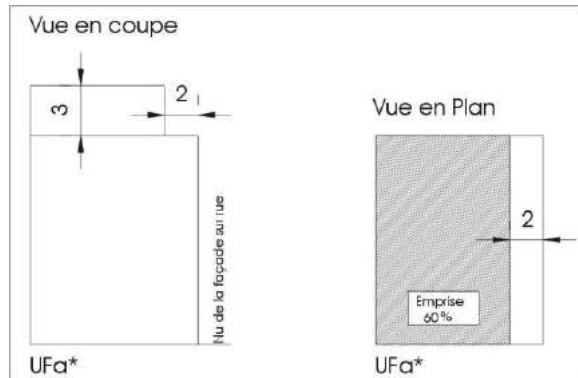
L'emprise au sol des constructions sera supérieure à 60 % de la superficie du terrain.

- **ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

→ La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel. La hauteur totale des constructions ne peut excéder :

- dans la zone UF : 12,50 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses et 15 mètres au faîtage dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans.
- dans le secteur UFa : 15,50 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses et 18 mètres au faîtage dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans.
- dans le secteur UFa* : 13,50 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses et 15 mètres dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans. Toutefois, un étage supplémentaire, dans la limite de 3 mètres, sera autorisé sur une superficie au plus égale à 60 % de la superficie d'un niveau courant du bâtiment. Ce dernier niveau sera établi avec un retrait d'au moins 2 mètres du nu de la façade sur rue, dans le cas d'un bâtiment

concerné par plusieurs voies, cette règle s'appliquera au minimum par rapport à une voie. La hauteur de la construction pourra être dépassée d'un mètre dans le cas d'installation d'activités commerciales ou de services en pied d'immeuble.



- dans le secteur UFb : 10,50 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses et 13 mètres dans le cas de toitures à un plusieurs pans.
- Dans le secteur UFc : 12,50 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses et 15 mètres au faîtage dans le cas de toitures à un ou plusieurs pans.

Les dispositifs tels que les antennes CB, antennes relais et éoliennes seront d'une hauteur maximale de 3 mètres sachant que les dispositifs plus la construction ne pourront dépasser dans les zones UF, UFa* et UFc 12,50 mètres à l'acrotère et 15 mètres au faîtage, dans la zone UFa 15,50 mètres à l'acrotère et 18 mètres au faîtage et dans la zone UFb 10,50 mètres à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de l'immeuble et de faible emprise : souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs ou des ouvrages nécessaires à la protection des biens et des personnes, dans la limite de 5 mètres.

Les clôtures seront édifiées à une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres (mesures prises du terrain naturel), cette règle ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- Lorsque la clôture comprend un mur de soutènement, l'application de cette règle se fera à partir du niveau du terrain supérieur.
- Extension ou réhabilitation d'une clôture existante
- Prescriptions spécifiques du Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Inondations en vigueur et exécutoire à compter du 06 mars 2002.
- Les haies végétales sont quant à elles réglementées dans le Code Civil et plus particulièrement à l'article 671 et suivants.

- **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 au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction. Pour les constructions individuelles, il sera prévu un emplacement pour 3 poubelles au niveau du portail ou du portillon accessible de la rue sur l'espace privé.

Alimentation électrique et télécommunication

Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous Les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opérations d'ensemble (AFU, groupe d'habitations, lotissements, ZAC). Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

- **ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et 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 m² y compris les accès.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement et 1 place matérialisée de stationnement vélo par logement sauf maison individuelle. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface et 1 place matérialisée de stationnement vélo par logement.

60 % des stationnements liés à des immeubles collectifs à usage d'habitation devront être réalisés en souterrain. Un dispositif sera prévu pour évacuer les eaux d'orages. Lorsque le terrain se situe entre deux voies présentant des différences de niveau, dans ce cas les stationnements se situeront du côté de la voie la moins fréquentée.

Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface (arrondi à l'unité la plus proche) dont une en souterrain et 2 places matérialisées vélos par tranche de 15 employés. Lorsque le terrain

se situe entre deux voies présentant des différences de niveau, dans ce cas les stationnements se situeront du côté de la voie la moins fréquentée.

Les locaux incluant une activité bancaire existante ou future devront prévoir et réaliser la place pour le véhicule des convoyeurs de fond en dehors du domaine public (sauf impossibilité absolue).

Dans le secteur UFc,

Il n'est pas fixé de règles sur le nombre de stationnement, une étude spécifique sera fournie au dépôt du dossier.

"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement »

Conformément à l'article L 123.1.12 du code de l'urbanisme.

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

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement, selon le dispositif suivant : 1 arbre haute tige / 2 places de stationnement.

ZONE UFa* et UFc

Les aires de stationnement à l'air libre seront arborées à raison d'une moyenne d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG est une zone urbaine à dominante d'habitat individuel qu'il est prévu de densifier modérément tout en favorisant la diversité des fonctions urbaines et des types d'habitat et en garantissant le maintien du caractère général du tissu.

Elle comprend plusieurs secteurs aux caractéristiques morphologiques particulières qu'il est nécessaire de préserver.

Le secteur UGa correspond au noyau bâti de la Garde.

Le secteur UGb correspond à une urbanisation pavillonnaire de faible densité.

Le secteur UGc correspond à un habitat individuel dense établi à l'alignement et en limite.

Le secteur UGd correspond à l'AFU Bernard Maître.

Le secteur UGr est un secteur susceptible d'être affecté par des mouvements de terrains et qui par endroit présente des caractéristiques topographiques et géotechniques défavorables au regard des risques naturels. Des dispositions spécifiques devront être prises pour assurer la protection des personnes et des biens contre les risques de mouvements de terrain.

Les abords des Avenues du Mont-Dore – Mal Leclerc, RD 2089 et du projet d'avenue sud sont concernés par les dispositions de la loi N°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les secteurs UGi correspondent à des secteurs affectés par un risque d'inondation.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique et un risque de gonflement et de retrait d'argiles.

RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu aux articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, 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.
- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles parasismiques françaises.

- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

- ARTICLE UG 1 – SONT INTERDITS :

Sur l'ensemble de la zone UG à l'exception des secteurs UGi, UGr.

- Dès lors qu'ils sont à destination industrielle ou agricole : les constructions, installations nouvelles et les lotissements.
- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées et campings cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les entrepôts de plus de 200m² non liés à une activité de vente sur la même unité foncière.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article UG 2.
- Les carrières.

De plus dans le secteur UGd :

- Les équipements collectifs et les activités de toute nature à l'exception de celles prévues UG 2 .
- Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les coupes et abattages d'arbres.
- Les défrichements.
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 2 ci-dessous.

Dans les secteurs UGr.

- Toute construction et installation à l'exception de celles mentionnées à l'article UG2. Aucune construction ou installation ne pourra être autorisée dans les parties hachurées repérées au plan de zonage.

Dans les secteurs UGi4 et UGi5.

- Tous les travaux, utilisations ou occupations du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UG2
- La reconstruction faisant suite à la démolition liée à la survenance d'un événement du même type que la crue de référence.
- Les constructions nouvelles à usage d'établissements collectifs :

- destinés à accueillir de manière collective des personnes sensibles au risque inondation.
- ou présentant un intérêt primordial dans la gestion de la crise en cas de crue.
- ARTICLE UG 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS.

Sur l'ensemble de la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...)
- Toute opération de plus de 5 logements devra justifier au minimum de 30 % de logements sociaux, arrondi à l'unité la plus proche. Cette mesure s'adresse aux opérateurs privés et publics.

Dans le secteur UGd :

Les locaux à usage de bureaux et de services destinés à l'exercice d'une activité professionnelle à la condition d'être intégrés à l'habitation.

Dans les secteurs UGi4 et UGi5

Sont autorisés, sous réserve de prendre en compte le risque inondation, et à la condition :

dans le secteur UGi4, que des dispositions soient prises pour diminuer le nombre de personnes exposées et le coût économique des dégâts,

dans le secteur UGi5, que des dispositions soient prises, dans le cas de constructions nouvelles, pour ne pas augmenter le nombre de personnes exposées, avec mise en sécurité de ces personnes et de minimiser le coût économique des dégâts et dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PPRNPI, ne pas augmenter le nombre de personnes exposées et le coût économique des dégâts, tout en assurant la mise en sécurité des personnes exposées :

- Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, d'annexes aux habitations, de commerces, d'artisanat, d'hôtellerie, de services, de bureau, d'équipements collectifs autres que ceux mentionnés à l'article 1.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...),
- Les travaux d'aménagement liés au changement de destination ou d'affectation,
- Les lotissements et AFU destinés aux constructions visées ci-dessus,
- Les équipements liés au stationnement,
- Les aires de loisirs 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 exhaussements et excavations des sols de faible ampleur réalisés pour la mise hors d'eau des bâtiments.

Dans le secteur UGr :

Sous réserve, du respect de dispositions assurant la faisabilité du projet au regard de la protection des personnes et des biens vis à vis des risques de mouvements de terrain et d'une présentation d'une étude géotechnique afférente aux travaux envisagés, sont autorisés :

- Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, d'annexes aux habitations, de commerces, d'artisanat, d'hôtellerie, de services, de bureau, d'équipements collectifs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...),
- Les travaux d'aménagement liés au changement de destination ou d'affectation,
- Les lotissements et AFU destinés aux constructions visées ci-dessus,
- Les équipements liés au stationnement,
- Les aires de loisirs et de sports,
- Les clôtures,
- La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.
- Les exhaussements et excavations des sols

- **ARTICLE UG 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 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.

Dans le secteur UGd, aucun accès ne sera autorisé à partir du chemin de Champ Blanc à Champ Madame et du chemin de l'Artière.

Voirie

Les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (ZAC, lotissements ou groupe d'habitations) devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Elles devront avoir une largeur minimum d'emprise de :

- 3 mètres pour 3 logements au plus sur une même unité foncière,
- 5 mètres pour 4 à 6 logements au plus sur une même unité foncière,

→ 7 mètres pour 7 logements et plus sur une même unité foncière,

- **ARTICLE UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau :

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

Assainissement.

Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public.

Eaux pluviales : S'il existe un réseau d'assainissement EP, il y aura obligation de collecte des eaux pluviales et de raccordement. Des dispositions à la parcelle pourront être imposées afin de limiter le débit rejeté. Il est recommandé dans la mesure du possible de prévoir des récupérateurs d'eaux pluviales avant rejet sur le réseau (exemple : citernes enterrés).

Réseaux unitaires : dans le cas de l'existence d'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

- **ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Recul.

Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UGc, Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et emprises publiques ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie ou d'une servitude d'alignement, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique « plan de zonage ».

Une exception est autorisée lorsqu'il s'agit de créer une aire de stockage accessible depuis l'espace public afin de faciliter la collecte des ordures ménagères et de préserver les déplacements piétons dans une marge comprise entre 0 et 5 mètres.

Cependant, des implantations différentes seront autorisées :

- Dans le cas d'extension de constructions existantes ne répondant pas la règle. Dans ce cas, des extensions pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant.
- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et emprises publiques ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.
- Dans le cas de construction faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations pour des motifs de composition urbaine.

- Pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt publics lorsque des raisons techniques ou d'insertion paysagère l'imposent, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$).
- Lorsque la topographie des lieux conduits à des difficultés d'accès ou à des mouvements de terrains importants (exemple : excavation ou exhaussement), l'implantation des garages particuliers en rez-de-chaussée est libre dès lors que la différence entre le niveau actuel ou futur de la voie et le niveau du terrain naturel excède 1,5 m.
- Le long des cheminements piétonniers, l'implantation des abris de jardins sera comprise dans une bande de 0 à 25 m.
- Une exception est autorisée lorsqu'il s'agit de créer une aire de stockage accessible depuis l'espace public afin de faciliter la collecte des ordures ménagères et de préserver les déplacements piétons dans une marge comprise entre 0 et 5 mètres.
- Dans le secteur UGc, l'implantation à l'alignement sera la règle générale. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Par rapport aux voies piétonnes

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de l'alignement 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 mètres, sauf pour l'implantation des abris de jardins qui sera comprise dans une bande de 0 à 25 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.

En plus, dans le secteur UGd :

Les clôtures maçonnées sont autorisées, leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres du terrain naturel.

Dans la marge de recul figurant au plan en respectant 10 mètres de retrait du côté de la voie, il sera autorisé des constructions dont le cumul éventuel répondra aux exigences suivantes :

- emprise au sol inférieure à 60 m²
- Surface de plancher inférieure à 20m²
- Hauteur inférieure à 4 mètres du terrain naturel.

- **ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Lorsque des marges de recul figurent au plan, les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à la distance portée au plan.

Dans les autres cas, les constructions seront implantées, soit en limite séparative, soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, des implantations différentes seront autorisées, dans le cas d'extension de constructions de maisons individuelles existantes ne répondant pas à la règle. Des extensions pourront être autorisées dans la continuité du bâti existant.

De plus, dans le secteur UGr :

Les constructions et extensions de bâtiments en bordure de la falaise devront être implantées à une distance supérieure à la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de la falaise, cette distance étant mesurée à partir du pied de la falaise et certifiée par un expert agréé. Les implantations seront interdites en haut de la falaise pour les piscines.

De plus, dans le secteur UGd :

Les implantations de piscines devront être positionnées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

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

Implantation libre.

- **ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UGa, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la parcelle, sauf dans le cas de reconstruction de bâtiments dont l'emprise excède déjà ce seuil des 50 %.

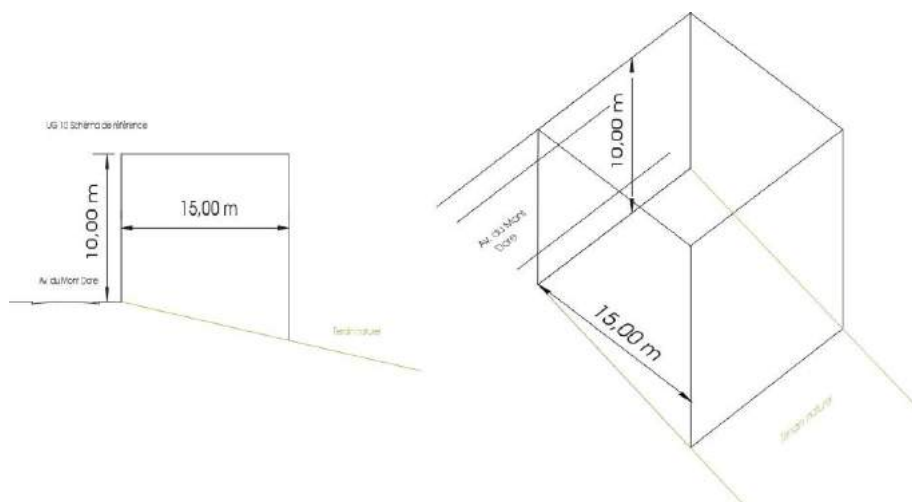
Dans le secteur UGc, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 100 % dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement et 50 % au-delà de la bande des 15 mètres.

Sans autre préjudice sur la réglementation des autres articles UG, dans les secteurs UGr l'implantation de toute construction est interdite dans la partie hachurée figurant sur le plan (risque d'effondrement de l'ancienne carrière de la Roche et route d'Aubière, coulée au nord de la Route d'Aubière).

- **ARTICLE UG10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

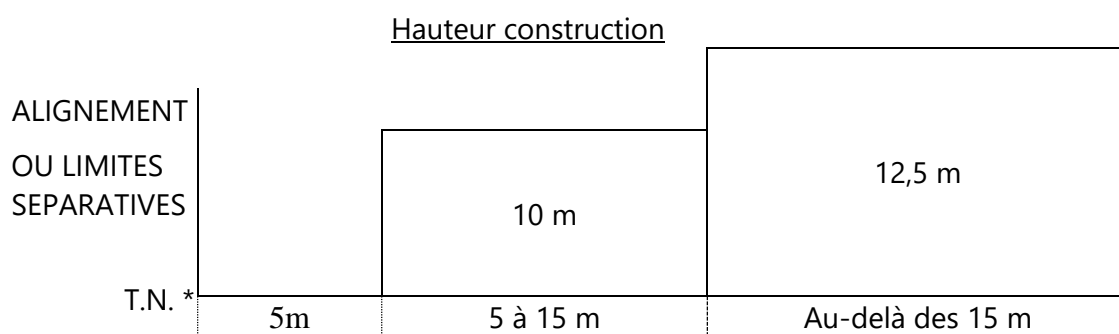
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel. Toutefois, sur les parcelles bordant l'avenue du Mont Dore, la hauteur maximale de référence sera celle autorisée au droit de

l'alignement de l'avenue du Mont Dore. Cette règle est applicable dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement de l'avenue.



La hauteur totale d'une construction ne peut excéder 10 mètres sauf :

- dans le secteur UGb où elle est fixée à 8 mètres
- pour les équipements d'intérêt collectif (tels que les hôpitaux, cliniques, logements collectifs, etc...) où elle est fixée à 12,5 m à partir d'une marge de recul de 15 m mesurée de l'alignement & des limites séparatives de l'unité foncière.



* : terrain naturel avant travaux

Les dispositifs tels que les antennes CB, antennes relais et éoliennes seront d'une hauteur maximale de 3 mètres sachant que les dispositifs plus la construction ne pourront dépasser 10 mètres et 8 mètres dans le secteur UGb.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de l'immeuble et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 5 mètres.

Les clôtures seront édifiées à une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres (mesures prises du terrain naturel), cette règle ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- Lorsque la clôture comprend un mur de soutènement, l'application de cette règle se fera à partir du niveau du terrain supérieur.
- Extension ou réhabilitation d'une clôture existante
- Prescriptions spécifiques du Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Inondations en vigueur et exécutoire à compter du 06 mars 2002.
- Les haies végétales sont quant à elles réglementées dans le Code Civil et plus particulièrement à l'article 671 et suivants.

● **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 au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction. Pour les constructions individuelles, il sera prévu un emplacement pour 3 poubelles au niveau du portail ou du portillon accessible de la rue sur l'espace privé.

Règles particulières.

Pour les constructions individuelles d'aspect traditionnel, les couvertures devront être réalisées en tuiles creuses ou romanes de teinte rouge, sauf pour les panneaux solaires & photovoltaïques.

Les toitures (tout ou partie) végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les constructions neuves et sur les extensions de constructions existantes.

Dans le secteur UGd,

Clôtures.

Lorsqu'elles existeront leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures en bois sont autorisées à l'exception des bois traités aux sels de cuivre ou de zinc.

Les clôtures maçonnées seront constituées de parpaings enduits, moellons de pierre, en brique ou de béton enduit ou brut. Les couvertines sont autorisées et devront être orientées vers l'intérieur de la parcelle.

Les grillages simple torsion et treillis soudés seront de couleur verte, grise, bronze ou marron. Les grillages double torsion et le plastique sont interdits.

Pour les clôtures en façade, il ne sera accepté qu'un seul principe de clôture par lot en utilisant une seule couleur. Les coffrets EDF-GDF et autres seront intégrés à la clôture afin d'éviter les redents.

Portails et portillons.

Il sera prévu un emplacement pour 3 poubelles au niveau du portail ou du portillon, sur l'espace privé.

Toitures.

Le faîtage de la toiture principale sera orienté parallèlement à la voie principale. Les tuiles de couleur claire sont interdites (type méditerranéen).

Façades.

Les briques de couleur claire sont interdites (jaunes, beiges...). Elles pourront toutefois être intégrées de façon très ponctuelle. Les aspects flammés sont autorisés mais les teintes très contrastées sont proscrites.

Les revêtements en bois sont autorisés (sauf s'ils sont traités aux sels de cuivre ou de zinc).

Les bois non traités sont préconisés (red cedar).

Les enduits seront de couleur pastel. Les couleurs vives sont interdites.

Les imitations et parements de toutes sortes sont interdits (briquettes, pierres collées...).

Antennes et paraboles.

Elles seront dissimulées autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Alimentation électrique et télécommunication

Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous Les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opérations d'ensemble (AFU, groupe d'habitations, lotissements, ZAC). Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

● ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et 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 m² y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement et 1 place matérialisée de stationnement vélo par logement sauf maison individuelle. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement quelle que soit sa surface et 1 place matérialisée de stationnement vélo par logement.

Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche) et 2 places matérialisées de stationnement vélocipèdes par tranche de 15 employés.

Les locaux incluant une activité bancaire devront prévoir et réaliser la place pour le véhicule des convoyeurs de fond en dehors du domaine public (sauf impossibilité absolue).

"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement »

Conformément à l'article L 123.1.12 du code de l'urbanisme.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

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

La marge de recul par rapport à l'alignement des voies sera végétalisée en dehors des accès auto et piéton. Le stationnement des véhicules pour les équipements d'intérêt collectif (tels que les hôpitaux, cliniques, logements collectifs, etc...), est autorisée dans la marge de recul sous réserve d'être réalisé ou matérialisé avec des matériaux qui permettent l'infiltration des eaux afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Les stockages de matériaux et réservoirs visibles y seront interdits.

Dans le secteur UGd, les plantations devront être réalisées conformément aux indications suivantes :

Essences préconisées : chêne, frêne, hêtre commun, charme, bouleau, tilleul, pin sylvestre, érable, arbres fruitiers.

Pour les haies ; buis, if, cornouiller, coudrier, lilas, amelanchier, hydrangea, érable, alisier, magnolia, prunus.

Essences interdites : peupliers, thuyas, troènes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE.

La zone UI est destinée principalement à l'accueil d'activités artisanales, de loisirs, aux hôtels et restaurants, aux commerces, bureaux et services, équipements publics, et aux activités de production compatibles avec la proximité des secteurs d'habitat.

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Elle comprend trois secteurs : les secteurs Ula, Ula*, Ulb. L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation.

Le secteur Ula est un secteur de la zone artisanale de Champ Madame destiné à l'accueil d'activités de tout type.

Le secteur Ula*est un secteur de la zone artisanale de Champ Madame où les commerces sont interdits.

Le secteur Ulb est un secteur de la zone artisanale du Masage destiné à l'accueil d'activités commerciales et de services.

Les abords de la RD 2089 sont concernés par les dispositions de la loi N°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique et un risque de gonflement et de retrait d'argiles.

RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu aux articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, 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.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles parasismiques françaises.

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

- ARTICLE UI 1 – OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UI i et Ula1 4*.

Les lotissements, les constructions et le changement de destination à usage d'habitation, sauf ceux mentionnés à l'article UI 2 ;

Les commerces dans le secteur Ula*.

Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées et campings cars.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Les constructions et installations à usage agricole.

Les carrières.

Les dépôts de déchets et de matériaux résiduels à l'air libre.

Les dépôts de véhicules ou machines hors d'usage.

Dans les secteurs Uli4 et Ula1 4*.

Tous travaux, utilisations ou occupations du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UI 2.

La reconstruction faisant suite à la démolition liée à la survenance d'un événement du même type que la crue de référence.

- ARTICLE UI 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions, extensions et aménagements à usage d'habitation destinés à la direction ou au gardiennage et intégrés aux établissements et leur annexe à raison d'une par construction principale.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

Dans le secteur Uli4, à condition de prendre en compte le risque inondation et à la condition de diminuer le nombre de personnes exposées et le coût économique des dégâts :

- Les constructions nouvelles à usage d'équipements collectifs, de loisirs, d'artisanat, d'industrie, d'installation classée, de bureau, de service, d'hôtellerie ou de restauration, d'entrepôts,
- Les constructions nouvelles à usage de commerce à l'exception du secteur Ula1*.
- Les travaux d'aménagement, d'extension des constructions à usage d'habitation mentionnées destinés à la direction ou gardiennage des établissements,
- Les bassins d'orage,

- Les clôtures,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les équipements liés au stationnement,
- Les aires de loisirs ou de sports.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UI 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 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.

La création d'accès directs est interdite sur la RN189 et la bretelle d'accès, sur la RD3 et sur le chemin de Champ Madame.

Dans le secteur U1a

Les accès directs aux parties privatives ne seront autorisés que depuis les voies de desserte interne propres à la zone d'activité ;

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 envisagés.

Les carrefours et les voies en impasse doivent être aménagés de façon à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

- **ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux désignés ci-après, ainsi que les raccordements privés qui s'y rattachent seront réalisés dans l'emprise des voies.

Eau

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

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif sera de type séparatif.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.

Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.

Tout déversement en puisard, fossé drainant... est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Des dispositions à la parcelle pourront être imposées afin de limiter le débit rejeté.

Des réseaux avec bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface imperméabilisée non compris le bâti supérieure à 600 m² sur les parcelles.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

Electricité – téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enfouis, sauf dans le cas, instaurant servitude, du projet d'intérêt général de la ligne EDF de 225 kV.

- **ARTICLE UI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie ou d'une servitude d'alignement, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique « plan de zonage ».

- les constructions, quelle que soit leur nature, doivent être implantées conformément aux indications portées au document graphique lorsqu'elles existent. Dans les autres cas elles seront implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement des voies ou de l'emprise publique de :
- 5 mètres pour les bureaux, logements et autres locaux
- sauf sur les rues Niepce & Irène et Marie Curie où les implantations respecteront une marge de recul comprise entre 0 et 5 m.

- Cependant des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'une extension de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.
- Les postes de transformation électrique peuvent être implantés en limite d'emprise publique sous réserve d'un traitement architectural particulièrement soigné, qu'ils ne constituent pas une gêne à la visibilité et à la sécurité pour l'accès et à la circulation sur ces voies.
- Des implantations en limite d'emprise publique seront autorisées pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque des raisons techniques ou d'insertion paysagère l'imposent
- En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$).
- Nivellement : les seuils au droit de l'alignement doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau fini des voies.
- Une exception est autorisée lorsqu'il s'agit de créer une aire de stockage accessible depuis l'espace public afin de faciliter la collecte des ordures ménagères et de préserver les déplacements piétons dans une marge comprise entre 0 et 5 mètres.
- **ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 5 mètres.

La construction de bâtiments implantés en limite parcellaire est autorisée sous réserve du respect de prescriptions spéciales imposées par le service de la protection civile, notamment en matière d'incendie.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain à l'exception du secteur Ulb où la limite est portée à 80%.

- **ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel. La hauteur totale des constructions est fixée à 10 mètres maximum sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ulb où elle est fixée à 16 mètres pour les bâtiments à usage uniquement professionnel.

- Toutefois, dans le secteur Ula, cette hauteur pourra atteindre 14 mètres, pour des constructions à usage d'hôtellerie comportant une toiture à un ou plusieurs pans.
- Des ouvrages architecturaux en superstructure dépassant la hauteur réglementaire, fixée ci dessus, sont autorisés tels que : mâts, casquettes, portiques, verrières, dans la limite de 5 mètres.
- Les dispositifs tels que les antennes CB, antennes relais et éoliennes seront d'une hauteur maximale de 3 mètres sachant que les dispositifs plus la construction ne pourront dépasser 10 mètres sur l'ensemble de la zone sauf secteur Ulb qui est fixé à 16 mètres.

Les clôtures seront édifiées à une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres (mesures prises du terrain naturel), cette règle ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- Lorsque la clôture comprend un mur de soutènement, l'application de cette règle se fera à partir du niveau du terrain supérieur.
- Extension ou réhabilitation d'une clôture existante
- Prescriptions spécifiques du Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Inondations en vigueur et exécutoire à compter du 06 mars 2002.
- Les haies végétales sont quant à elles réglementées dans le Code Civil et plus particulièrement à l'article 671 et suivants.

● **ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et de matériaux réfléchissants non laqués (tôles d'acier ou d'aluminium) est interdit.

Les constructions s'adapteront 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 la topographie et de l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction. Pour les constructions individuelles, il sera prévu un emplacement pour 3 poubelles au niveau du portail ou du portillon accessible de la rue sur l'espace privé.

Dispositions applicables au secteur Ula

Aménagement des abords et aspect général.

Les constructions respecteront le plus possible un épannelage bas. Les décaissements et remblais serviront à obtenir un effet de dégradé sur la pente en relativisant les hauteurs, en particulier celles riveraines de la voie rapide.

La ligne de crête du talus sur la RD 2089, en limite de zone artisanale ne devra en aucun cas être remise en cause visuellement, ni affectée de quelque façon que ce soit.

Le couverture.

Les constructions seront toutes avec acrotère filant.

Les pans inclinés de couverture ne devront pas être perceptibles depuis le sol. Cette mesure n'exclut pas les superstructures fonctionnelles ou architecturales de nature à renforcer la qualité du projet. Les couvertures en pans inclinés restent toutefois autorisées sur partie ou totalité de bâtiment pour des matériaux de qualité justifiant cet emploi principalement les produits verriers et leurs matériaux d'accompagnement ou de structure, dans le cas par exemple de verrières ou de constructions de type serres. Les pans inclinés restent autorisés également pour des programmes spécifiques de type hôtellerie et dans le cas d'éléments construits de liaison, d'auvents, passages couverts, édicules...

Les façades.

Pour les terrains situés en bordure de la RD 2089 la façade principale riveraine devra être traitée comme une façade principale.

Les matériaux.

Les bétons ne peuvent rester bruts que dans la mesure où sont utilisés des coffrages prévus à cet effet comme par exemple pour des bétons architectoniques.

Les teintes.

Les teintes générales des constructions excluront les beiges et teintes ocrés, Terre de Sienne et les verts. Il est recommandé de rester dans des tonalités de gris clair ou soutenu, de teintes métal.

Clôtures.

Clôtures à l'alignement

Les clôtures ne sont pas obligatoires à l'alignement des voies. Leur report au-delà de la marge de recul est souhaitable.

Si les clôtures ne figurent pas à l'alignement des voies, elles seront absentes également en limites séparatives de parcelle à parcelle, sur toute la profondeur du retrait d'implantation des constructions.

La délimitation de l'espace privé pourra être réalisée sous la forme d'éléments bas, de marquages ponctuels ou semi continus.

Ils seront constitués essentiellement d'éléments minéraux ou métalliques tels que bornes (métal, pierre....) bornes plus chaînes.... ou murets, appareillés ou enduits, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Des éléments de marquages végétaux tels que des haies taillées sont admis et respecteront les mêmes conditions d'implantation et de hauteurs que les murets.

Ces éléments de marquage ne devront pas présenter de caractère continu. Ils pourront être implantés dans la profondeur de la marge de recul, jusqu'à sa limite intérieure en essayant de composer avec l'alignement des parcelles riveraines. En aucun cas ils ne seront à l'alignement de l'espace public à l'exception d'éléments tels que des bornes.

Ils viendront ponctuer l'aménagement et servir de transition entre l'espace public et l'espace privé.

Les clôtures à l'alignement des voies devront être constituées sur toute la hauteur par un maillage métallique de type caillebotis. Les murs bahuts ou murets de soutien sont interdits.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre maximum. Leur teinte sera exclusivement sombre : noir, gris ou aspect métal.

Elles seront recoupées par un panneau plein, maçonné ou métallique servant à recevoir la raison sociale de l'entreprise.

Clôtures en limites séparatives

1. Lorsqu'elles existent, les clôtures en limites séparatives seront constituées par des éléments de grillage sur toute leur hauteur qui n'excédera pas 2 mètres. Le maillage sera aéré. Leur teinte sera exclusivement sombre : verte foncé ou noire
2. les clôtures séparatives en limite de zone artisanale sont obligatoires sauf pour les parcelles riveraines de la voie rapide situées au nord de celle-ci en crête de talus. Pour ces parcelles, les clôtures sur cette limite de zone artisanale ne sont pas souhaitées pour des raisons de vues depuis la RN 89.

● 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 constructions à usage de gardiennage, il est exigé deux places de stationnement
- pour les constructions à usage commercial ouvertes au public, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente (arrondi à l'unité la plus proche), plus 0,5 place matérialisée vélo pour stationnement sans pouvoir être inférieur à 1 (et au-delà arrondi à l'unité la plus proche).
- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche), plus 2 places matérialisées vélocipèdes par tranche de 15 employés.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, il sera exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher (arrondi à l'unité la plus proche), plus 2 places matérialisées vélocipèdes par tranche de 15 employés.

Des emplacements de places de stationnement sont autorisés dans la profondeur des marges de recul à l'alignement des voies et sur les zones de retrait non aedificandi en limites séparatives et en limites de zone artisanale sous réserve de leur traitement paysager et du respect des plantations d'alignement.

● ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

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

Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnés et plantés.

Dispositions applicables au secteur U1a

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Une surface minimum de 20 % du terrain devra être obligatoirement engazonnée ou réservée à des plantations.

Les plantations d'alignement.

Sur les limites séparatives en bordure de la voie rapide, des haies basses continues en végétaux persistants seront plantées.

Le traitement des marges de recul.

Le traitement paysager de ces espaces sera à dominante végétal.

Il respectera les vues sur les constructions depuis l'espace public. En aucun cas des éléments végétaux hauts, autres que les plantations d'alignement imposées ne devront constituer des écrans continus ou discontinus propres à masquer l'aménagement intérieur des parcelles.

Toutefois, un traitement minéral de ces marges de recul reste possible si le projet d'aménagement général de la parcelle et de construction le justifie. Mais ce traitement minéral, ponctuel ou dominant devra être de grande qualité et faire intervenir des matériaux d'aspect nobles : pavés de pierre, carroyage de briques... Le traitement minéral éventuel respectera les plantations d'alignement imposées.

Les accès carrossables ou piétons depuis l'espace public seront clairement marqués et intégrés à l'aménagement paysager des marges de recul, dans un souci de qualité de traitement et de composition avec ces espaces.

Parkings

Elles seront arborées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places. A compléter

Les aires de stockage.

Les stockages autorisés seront clos et occultés aux vues par des éléments végétaux continus ou des éléments construits. Ces écrans seront en harmonie avec les matériaux et les formes des bâtiments. Selon leur importance, ils seront réalisés en petites unités paysagées dont l'impact n'affectera pas la valeur du site.

Les aires de stockage sont interdites le long de la RN 189 et dans les marges de recul.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Tous les modes d'occupation au sol y sont provisoirement interdits à l'exception de l'aménagement ou de l'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation future de la zone. Sont également autorisés les équipements publics de toute nature et les installations d'intérêt général lorsque des raisons techniques l'imposent. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet soit d'une modification du PLU.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNPI.

Les abords de la RD 2089 sont concernés par les dispositions de la loi N°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique et un risque de gonflement et de retrait d'argiles.

RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu aux articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, 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.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles parasismiques françaises.

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

- **ARTICLE AU 1 – SONT INTERDITS**

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article AU 2 ci-après.

- **ARTICLE AU 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sur l'ensemble de la zone, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone et sous réserve de prendre en compte le risque inondation dans le secteur AUi :

L'aménagement ou l'agrandissement limité à 30 m² de surface de plancher des constructions existantes sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone.

Les installations d'intérêt général lorsque des raisons techniques l'imposent.

Les équipements publics de toute nature.

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après un sinistre à l'exception du secteur AUi.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

- **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

→ La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel.

→ La hauteur totale d'une construction ne peut excéder 8 mètres sur une verticale donnée à l'exception des équipements publics et installations d'intérêt général pour lesquels il n'est pas fixé de règles particulières.

Les dispositifs tels que les antennes CB, antennes relais et éoliennes seront d'une hauteur maximale de 3 mètres sachant que les dispositifs plus la construction ne pourront dépasser 8 mètres sauf exception.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de l'immeuble et de faible emprise : souches de cheminées ou de ventilation et locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 5 mètres.

Les clôtures seront édifiées à une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres (mesures prises du terrain naturel), cette règle ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- Lorsque la clôture comprend un mur de soutènement, l'application de cette règle se fera à partir du niveau du terrain supérieur.
- Extension ou réhabilitation d'une clôture existante
- Prescriptions spécifiques du Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- Prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Inondations en vigueur et exécutoire à compter du 06 mars 2002.

- Les haies végétales sont quant à elles réglementées dans le Code Civil et plus particulièrement à l'article 671 et suivants.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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, patrimoniale ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

Un secteur Nc destiné à l'accueil du futur cimetière.

Un secteur Nj correspondant à une zone de jardin qu'il est nécessaire de préserver en permettant la poursuite de leur exploitation.

Un secteur NL destiné à l'accueil d'activités de loisirs, sportives, culturelles et festives publiques.

Un secteur Nv destiné à l'accueil d'une opération d'habitat pour des familles de nomades sédentarisés.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation.

Les abords de la RD 2089, des Avenues du Mont-Dore & Mal Leclerc et du projet d'avenue sud sont concernés par les dispositions de la loi N°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique et un risque de gonflement et de retrait d'argiles.

RAPPELS

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu aux articles R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe, les bâtiments d'habitation, 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.
- Les constructions nouvelles doivent respecter les règles parasismiques françaises.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

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

- **ARTICLE N 1 – SONT INTERDITS**

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

Dans le secteur NL, en plus des interdictions de la zone N.

Aucune construction ou installations ne pourra être autorisée dans les parties hachurées en rouge au plan de zonage.

- **ARTICLE N 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sur l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs repérés par un indice i et dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité des sites, paysages et milieux naturels :

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes, ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires (sont donc exclus tout particulièrement les équipements d'hébergement).
- Les opérations d'équipements publics généraux prévus au PLU et leurs aménagements d'accompagnement.
- 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 constructions de faible emprise nécessaires à la mise en valeur culturelle ou scientifique du milieu naturel ou du patrimoine archéologique dans la limite fixée à l'article 9.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les démolitions
- La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après un sinistre

Dans le secteur Nc, en plus des occupations et utilisations du sol autorisées en zone N

La réalisation des constructions, travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires à l'établissement et au fonctionnement d'un cimetière.

Dans le secteur NL, en plus des occupations et utilisations du sol autorisées en zone N

La réalisation des aménagements et des constructions à destination de loisirs publics (culturel, sportif, festif) compatibles avec la proximité de zones d'habitat.

Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage des installations.

Dans les secteurs NLi :

- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de loisirs et de sports publics
- Les constructions ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services public à condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones d'aléas.
- Les exhaussements et excavations des sols réalisés pour la mise hors d'eau des bâtiments.

sous réserve de prendre en compte le risque inondation, et à la condition,

dans le secteur NLi 4, que des dispositions soient prises pour diminuer le nombre de personnes exposées et le coût économique des dégâts.

dans le secteur NLi 5, que des dispositions soient prises pour ne pas augmenter le nombre de personnes exposées, avec leur mise en sécurité et en minimisant le coût des dégâts :

Dans le secteur NJi :

- Les abris de jardin dans la limite fixée à l'article 9.
- Les équipements liés au stationnement
- Les exhaussements et excavations sans pouvoir excéder 1 m.
- Les bassins d'orage
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone.

sous réserve de prendre en compte le risque inondation et dans la mesure où des dispositions sont prises afin de limiter la vulnérabilité des constructions et des personnes.

Dans le secteur Ni :

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes, ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires (sont donc exclus tout particulièrement les équipements d'hébergement).
- Les opérations d'équipements publics généraux prévus au PLU et leurs aménagements d'accompagnement.
- 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 constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel ou du patrimoine archéologique dans la limite fixée à l'article 9.

sous réserve que des dispositions sont prises pour tenir compte du risque inondation et limiter la vulnérabilité des constructions et des personnes.

Dans le secteur Nv les constructions et installations nécessaires à l'accueil de familles de nomades sédentarisés.

- **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 un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter de générer un risque.

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 envisagés.

- **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau :

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

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire au réseau public lorsqu'il existera.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Des dispositions à la parcelle pourront être imposées pour limiter le débit rejeté.

- **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

- **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ou emprises publiques, ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie ou d'une servitude d'alignement, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique « plan de zonage ».

Le long des voies ne comportant pas de marge de reculement spéciale, un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement doit être respecté.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsque la topographie des lieux conduit à des difficultés d'accès ou impose des mouvements de terrains importants, l'implantation des garages particuliers en rez-de-chaussée est autorisée dans une marge de recul comprise entre 0 & 5 m dès lors que la différence entre le niveau actuel ou futur de la voie et le niveau du terrain naturel excède 1,5 m.
- Une exception est autorisée lorsqu'il s'agit de créer une aire de stockage accessible depuis de l'espace public afin de faciliter la collecte des ordures ménagères et de préserver les déplacements piétons dans une marge comprise entre de 0 à 5 mètres.
- dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant ou avec les exigences de protection contre les risques naturels dans les secteurs affectés par un risque inondation.
- Pour des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque des raisons techniques ou d'insertion paysagère et architecturale l'imposent, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

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**

Implantation libre.

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

Implantation libre.

- **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne devra pas excéder :

6 m² pour les abris de jardins,

15 m² pour les constructions nécessaires à la mise en valeur culturelle ou scientifique du milieu naturel ou du patrimoine archéologique,

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

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel. La hauteur totale des constructions ne peut excéder :

- 8 mètres dans le cas de l'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes et dans le secteur Nv.

- 3 mètres dans le cas des constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel et pour les abris de jardins dans le secteur Nj.
- 12 mètres dans le secteur NL.

Les dispositifs tels que les antennes CB, antennes relais et éoliennes seront d'une hauteur maximale de 3 mètres sachant que les dispositifs plus la construction ne pourront dépasser 8 mètres dans le secteur Nv, 12 mètres dans le secteur NL et 3 mètres dans le secteur Nj.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables au fonctionnement de la construction et de faible emprise : souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règles particulières dans le secteur Nc.

Les clôtures seront édifiées à une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres (mesures prises à partir du terrain naturel), cette règle ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- Lorsque la clôture comprend un mur de soutènement, l'application de cette règle se fera à partir du niveau du terrain supérieur.
- Extension ou réhabilitation d'une clôture existante.
- Prescriptions spécifiques du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- Prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux Inondations en vigueur et exécutoire à compter du 06 mars 2002.
- Les haies végétales sont quant à elles réglementées dans le Code Civil et plus particulièrement à l'article 671 et suivants.

● 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 au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les abris de jardins seront réalisés en bois.
- Les murs repérés au plan de zonage au titre des éléments caractéristiques du paysage ne seront pas restaurés ou modifiés ou reconstruits en recourant à des matériaux différents de ceux traditionnellement utilisés dans la zone (ex : parpaings interdits). En cas de destruction, la reconstruction est interdite sauf pour les murs qui sont implantés parallèlement à l'axe d'écoulement du cours d'eau et qui ne constituent pas un obstacle.

Dans le secteur NL, en plus des dispositions ci-dessus énumérées :

- Toute construction, installation et aménagement de terrain afférents aux futures zones dédiées à la pratique du jardinage, devront respecter les règles d'usage et de bonnes pratiques comme les dispositions de la charte en cours d'élaboration prévue à cet effet.

Dans le secteur Nv, en plus des dispositions ci-dessus énumérées :

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction. Pour les constructions individuelles, il sera prévu un emplacement pour 3 poubelles au niveau du portail ou du portillon accessible de la rue sur l'espace privé.

Les clôtures seront constituées d'une haie doublée, le cas échéant, d'une grille. Leur hauteur devra être comprise entre 1,60 mètre et 2 mètres.

Aucun dépôt ou stockage ne pourra être disposé dans la marge de recul par rapport aux voies.

Alimentation électrique et télécommunication.

- Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enfouis. Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

- **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 – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement à l'air libre seront arborées à raison d'une moyenne d'un arbre haute tige pour 2 places de stationnement en tenant compte de l'environnement arboré existant.

Dans le secteur NL doivent être prévus des aménagements paysagers de manière à garantir une qualité du traitement en bordure des voies à grande circulation.

Les principes de paysagement devront être adaptés au site de la vallée de l'Artière (engazonnement, bosquets d'arbres hautes tiges ou d'arbustes constitués d'essences adaptées aux milieux humides).