

Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U

Commune de

Gerzat

(Département du Puy de Dôme)



5. REGLEMENT

APTITUDES AMENAGEMENT

Siège social :
11 rue Eucher Girardin
42300 Roanne
Tél : 04 77 70 55 37

Agence de Roanne :
Espace Saint Louis Rue Raffin
42300 Roanne
Tél/fax : 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr

Arrêté le 25/04/2016

Approuvé le 12/05/2017

SOMMAIRE

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES.....	3
ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	3
ARTICLE DG 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU P.L.U A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS	3
ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE DG 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	6
ARTICLE DG 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN	7
ARTICLE DG 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS.....	7
ARTICLE DG 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT DURABLE.....	7
ARTICLE DG 8 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES OU NUISANCES	8
ARTICLE DG 9 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LA PROTECTION DU CADRE BÂTI ET NATUREL	9
ARTICLE DG 10 : AUTRES DISPOSITIONS	11
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES	12
ARTICLE DG 11 : CONDITIONS DE DESSERTE, ACCES ET VOIRIE	12
ARTICLE DG 12 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	14
ARTICLE DG 13 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES.....	16
ARTICLE DG 14 : STATIONNEMENT	18
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	19
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	21
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	31
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	40
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	49
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	62
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUINS.....	64
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	72
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 3 AU	81
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEI	85
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	93
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	97
TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	106
TITRE 6. ANNEXES	111
ANNEXE 1 : DEFINITIONS	112
ANNEXE 2 : PALETTE DE COULEUR	119
ANNEXE 3 : SCHEMA D'IMPLANTATION DES PISCINES.....	120

TITRE 1.

DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GERZAT, dans le département du Puy de Dôme et fixe les conditions d'utilisation et d'occupation des sols, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute réglementation en vigueur.

ARTICLE DG 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU P.L.U A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'Urbanisme suivants :

- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont et demeurent applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes publiques) et récapitulées dans la liste des servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés en annexes du PLU.
- **Les législations relatives aux installations classées** en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

- **Dispositions particulières aux secteurs archéologiques**

En application de l'article L. 531-4 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Auvergne.

Le décret n°2004-490 prévoit que « *les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations* » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « *les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance* ».

Les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations ou de travaux divers d'une emprise au sol supérieure à 1 000 m² dans les zones délimitées dans le document de servitude dans le cadre de l'archéologie préventive concernant le territoire communal de Gerzat devront être transmises aux autorités compétentes.

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

Les zones urbaines sont dites zones U :

Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites zones AU :

Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan

local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles sont dites zones A :

Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles sont dites zones N :

Selon l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Autres éléments figurant sur le plan :

Les éléments remarquables :

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

- Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

- Les éléments remarquables identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Emplacements réservés

Les emplacements réservés au titre de L 151-41 du Code de l'Urbanisme figurent sur les documents graphiques et sont répertoriés en annexe.

Toute construction y est interdite. Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée.

Les marges de recul spécifiques.

Des marges de recul sont prescrites dans le présent PLU.

ARTICLE DG 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

L'édification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 17/10/2008.

Ravalement de façades

Par délibération du 30/03/2015, la commune de Gerzat a décidé de soumettre les travaux de ravalement de façades à autorisation conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

Selon l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les adaptations mineures

Selon l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

- *peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- *ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard (Article R.111-18 du Code de l'Urbanisme).

La reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires au sein du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisible d'Inondation (PPRNPI) et sauf prescriptions du présent règlement.

ARTICLE DG 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE DG 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS

Les périmètres dits « périmètres d'études » sont des secteurs à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme en application de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme.

Le secteur UAp est concerné.

Les Périmètres d'Etude sont délimités, pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU, dans l'attente d'un projet d'aménagement global (article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme), le PLU institue des servitudes consistant « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Les constructions nouvelles ne pourront être autorisées qu'après validation par le conseil municipal d'un plan d'aménagement portant sur l'intégralité du périmètre et dans le respect de celui-ci.

ARTICLE DG 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT DURABLE

Principe général

La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant à :

- la gestion économe du territoire, la construction de bâtiments économes en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier, au renforcement de la biodiversité locale en encourageant la continuité des milieux.

Utilisation des énergies

Le recours aux énergies renouvelables ou à la recherche de qualité environnementale ou énergétique est recommandé. Toute construction faisant appel à ces techniques ou technologies devra veiller à l'intégration physique à son environnement immédiat.

Les dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables devront être intégrés de manière harmonieuse aux constructions, soit en façade, soit en toiture, soit de manière spécifique à la construction.

Bruit

Les conditions d'exercice des installations ne relevant pas de la législation des installations classées, dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitations voisines de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage.

ARTICLE DG 8 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES OU NUISANCES

Risques technologiques

Le dépôt BOLLORE ENERGIE de Gerzat induit des risques au-delà de ses limites sur les territoires des communes de Gerzat et de Clermont-Ferrand.

Dans les zones pouvant être affectées par des effets létaux ou irréversibles directs (zone à l'intérieur du tracé de couleur orange sur le plan des servitudes – effets significatifs), sont interdits les nouveaux ouvrages ou constructions autres que des ouvrages ou constructions indispensables au fonctionnement des activités existantes dans la mesure où ils n'augmentent pas l'exposition aux risques de la population. Peuvent ainsi être tolérés :

- les constructions ou installations de nature à réduire les effets du risque technologique,
- les ouvrages ou infrastructures strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs,
- les constructions ou ouvrages nécessaires au maintien ou au développement d'activités qui contribuent à la gestion du territoire, sous réserve qu'ils soient non habités.

Dans la zone pouvant être affectée par des effets faibles de surpression (ou zone de bris de vitres - zone comprise entre l'extérieur du tracé orange et l'intérieur du tracé jaune sur le plan des servitudes – effets faibles), sont autorisées les nouvelles constructions sous conditions de prise en compte du risque de blessure par effet indirect lié à la surpression. Ce qui doit se traduire par la fixation des grands éléments de couverture (plaques fibrociment, tôles...) et la limitation de la projection de morceaux de vitres tranchants susceptibles de blesser les personnes (vitrages, châssis et type de pose adaptés). Cela étant, en raison de la forte proximité de cette zone avec le dépôt BOLLORE ENERGIE et la voie ferrée sur laquelle transitent notamment des wagons de matières dangereuses, il est nécessaire de limiter autant que possible les nouvelles constructions ou nouveaux aménagements qui amèneraient une présence humaine importante en durée d'exposition ou en nombre de personnes exposées.

Risques liés aux canalisations de transports de gaz

Plusieurs canalisations de transport de Gaz (répertoriées dans le document servitudes) impactent le territoire communal et présentent des contraintes limitatives du nombre de logements ou de locaux correspondant à une densité d'occupation (nombre de personnes/ha), pour les parcelles situées à proximité.

Contraintes relatives aux canalisations électriques

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toutes délivrances de permis de construire ou d'aménager à moins de 100 m (I4) des réseaux Haute Tension supérieur à 50 000 volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ces ouvrages en

référence aux divers arrêtés interministériels fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : contraintes liées aux aléas d'inondation

La commune est concernée par des risques d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 8 juillet 2016 est applicable sur le territoire communal. Le règlement du PPRNPI en vigueur s'impose aux règles du PLU. Par conséquent, en cas de contradiction, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Dispositions relatives à l'insertion des activités industrielles et artisanales dans leur environnement

Les constructions à destination industrielle, technique, scientifique ou artisanale doivent être conçues (qu'elles fassent ou non l'objet d'un classement au titre de la loi 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), afin de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée.

Dispositions relatives au changement d'usages des sites pollués avec existence de servitudes

Tout changement d'usage sera précédé des études et travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse et compatibles avec les usages futurs visés.

ARTICLE DG 9 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LA PROTECTION DU CADRE BÂTI ET NATUREL

Éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

En référence aux articles L. 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut *"identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques, à définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."*

Protection du cadre bâti

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une autorisation d'urbanisme et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Protection du cadre naturel

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en plusieurs catégories :

- des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements, des arbres isolés,

- les espaces d'intérêt paysager (EIP) et les plantations d'alignements à conserver ou à réaliser,
- les continuités écologiques,
- les zones humides.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Pour les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignements, les arbres isolés :

Les haies, les plantations d'alignements constituent des continuums végétaux et des biotopes importants pour la biodiversité floristique et faunistique. En cela, ils ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments protégés, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Pour les continuités écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements et constructions autorisés devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Dans le cas de travaux ou d'aménagements sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Essences végétales :

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes seront admises.

Les arbustes défensifs et à baie sont interdits en limite d'espaces publics.

Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes :

La notion d'essence équivalente est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin...

Éléments remarquables identifiés au plan :

- La Tour de l'Horloge
- Le château de Sampigny
- La Croix du Vignal
- Les remparts
- La Tour Sapi
- Le Marais de Lambre
- Le Bédât (à l'ouest de la voie ferrée et à l'Est de l'autoroute)

ARTICLE DG 10 : AUTRES DISPOSITIONS**Réalisation de transports en site propre**

Les constructions, installations, équipements, ouvrages nécessaires à la réalisation de transports en site propre ainsi que les ouvrages techniques qui leur sont liés, les exhaussements et les affouillements de sols nécessaires à leur réalisation sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLU concernées par le projet, sans tenir compte des règles fixées aux articles du règlement de chacune des zones.

Urbanisme commercial et droit acquis des propriétaires de locaux commerciaux ou titulaires de baux et fonds commerciaux

Les titulaires d'une autorisation d'exploitation commerciale valide bénéficient d'un droit à relocalisation, sur des surfaces de vente identiques en cas de projets d'aménagement publics nécessitant un déplacement de l'enseigne. Ce droit à relocalisation s'exerce durant un délai maximal de 3 ans.

Dispositions favorisant la diversité de l'habitat

Toute opération de production neuve à vocation d'habitat de plus de 5 logements comportera 25% de logements à coûts conventionnés.

Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, secteur de plan masse, lotissement), le pourcentage de surface attribué au logement social s'applique globalement à l'opération.

En cas de division de terrain, le pourcentage de surface attribué au logement social s'applique globalement au dit terrain.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

ARTICLE DG 11 : CONDITIONS DE DESSERTE, ACCES ET VOIRIE

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire ou d'aménager doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexions aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation ou de locaux qui modifieraient les conditions de circulation et de sécurité.

Les accès aux propriétés et les espaces libres seront aménagés de façon à ce que la chaussée située au droit des terrains ne soit pas salie (boues, gravillons...) lors de la sortie des véhicules ou à l'occasion de fortes pluies.

Concernant les accès sur Routes Départementales

Les nouveaux accès sont interdits le long de la RD 210.

Pour les autres routes départementales, ils sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Dans les zones urbanisées et à urbaniser, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie Départemental et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales.

Au-delà des portes d'agglomération, les accès seront limités et devront être regroupés.

Caractéristiques des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ou susceptibles de le devenir

Leur dimensionnement (trottoirs, chaussées, stationnement, piste cyclable, espaces verts) sera défini en fonction de la nature de la voie et des différents trafics et modes de déplacement qu'elle aura à supporter.

Caractéristiques des voies piétonnes et/ou cyclables à créer

La largeur des voies réservées aux piétons et aux cycles devra tenir compte de la réglementation en vigueur notamment celle qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Dispositions marges de recul

Conformément aux articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, *« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation »*.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, autoroutières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et autoroutières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ni à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Recul des obstacles latéraux

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, seront recherchées la ou les implantations les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

Recul des extensions de bâtiments existants

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Servitudes de visibilité

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Autres dispositions**Servitudes de passage**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage correspondant aux besoins du projet instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Construction dans les carrefours

L'alignement constitue la limite entre le domaine public routier et les propriétés riveraines. Il sert de référence à la nature de l'implantation des constructions (en retrait ou non) le long des voies publiques. Pour toute construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, et en dehors des marges de recul spécifiées sur le plan de zonage et en cas de problèmes de sécurité et de visibilité, un pan coupé pourra être établi à l'angle des deux alignements. Des adaptations demeurent possibles au regard de la configuration des lieux en concertation avec les autorités compétentes des voiries concernées.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Dans les articles 6 du présent document, en cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE DG 12 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Les installations privatives de distribution d'eau issue de prélèvement, puits ou forage et de récupération des eaux de pluies à des fins domestiques, professionnelles ou agricoles doivent faire l'objet d'une déclaration en mairie. Elles seront conçues de façon à protéger le réseau d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée avec une séparation totale des installations privées et des canalisations de la distribution publique.

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.

Dans chacune des zones du règlement, il doit être rappelé que tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscine privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales

Conformément aux orientations prises par Clermont Communauté, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Pour tout aménagement qui nécessite un permis de construire représentant une superficie imperméabilisée de plus de 600 m² (reconstruction en zone déjà urbanisée ou nouveaux aménagements), les prescriptions à prendre en compte sont les suivantes :

- un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- un débit de rejet limité à 3 litres / seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface imperméabilisée de la parcelle).

De plus, pour tout projet d'aménagement qui nécessite un permis de construire représentant une superficie imperméabilisée comprise entre 40 et 600 m², les prescriptions à prendre en compte sont les suivantes :

- un volume de stockage de 200 m³ par hectare imperméabilisé (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- un débit de rejet limité à 0.5 litres / seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface imperméabilisée de la parcelle).

Dans tous les cas, sauf impossibilité technique à justifier, le volume d'eau pluviale à prendre en compte résultera de la somme des surfaces imperméabilisées du terrain d'emprise du projet, qu'elles soient préexistantes ou réalisées dans le cadre d'un projet. Pour les permis groupés ou les lotissements, la surface comptabilisée est la surface totale de l'opération.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, dispositifs de rétention, stockages infiltrations etc...). Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées. Les rejets d'eaux pluviales ou les dispositifs d'infiltration ne devront pas avoir pour conséquence de polluer la nappe phréatique.

Dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir, devront étudier l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte. Ils devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé.

Le gestionnaire du réseau pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire, demander à l'aménageur de prendre en compte à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

Il pourra refuser d'accepter les conditions de rejet d'eaux provenant indirectement du réseau s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement. Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

Dans le cas de construction individuelle, l'appréciation de l'impact du rejet se fera au moment du permis de construire. Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisés conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

Les aménagements ou constructions aux abords de l'autoroute ne doivent pas impacter les installations de gestion des eaux pluviales dimensionnées pour protéger le milieu naturel de la pollution générée par l'infrastructure autoroutière, sauf accord express du gestionnaire d'autoroute.

Eaux de piscine

Les eaux de vidange des bassins pourront faire l'objet d'un rejet dans le sol sur la parcelle concernée via un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu ou dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire du réseau et sous conditions que les eaux soient traitées par filtration.

A défaut, elles seront rejetées dans le réseau d'eaux usées après obtention de l'autorisation de la structure compétente. Le réseau d'eau potable de la commune devra être protégé contre tout retour d'eau en provenance de la piscine conformément à l'article 1321-57 du Code de la Santé Publique.

Réseaux unitaires

Dans le cas de réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement, dont les lotissements, ZAC, permis groupés doivent obligatoirement être de type séparatif.

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux pluviales de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets d'eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation du gestionnaire de la voirie, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par des aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil Départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Réseaux secs

Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE DG 13 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Principes Généraux :

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

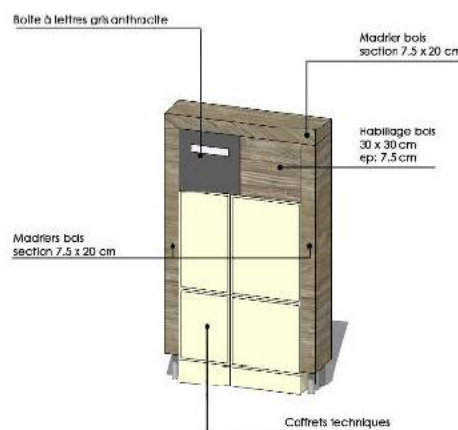
Éléments techniques

Les coffrets techniques devront être intégrés dans le muret ou dans la clôture, tout en restant accessibles aux services concernés. La réduction de l'impact visuel des éléments techniques sera prioritaire.

Les « blocs réseaux » doivent être regroupés et réalisés selon les principes recommandés dans le schéma joint.

Si la façade est à l'alignement, il est intégré dans la clôture ou dans la construction principale implantée au droit de l'emprise publique.

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation collectifs. Il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.



Energies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et d'une intégration dans le pan de la toiture et dans son environnement proche et lointain.

L'intégration des pompes à chaleur doit se faire dans le respect de l'environnement, avec un impact visuel limité depuis l'espace public.

Implantation des piscines :

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 1 mètre (calculé depuis le nu intérieur du bassin) des limites privatives et à condition qu'elle soit bordée d'un mur dont la hauteur ne pourra excéder 1.80 mètre (cf. annexe 3).

La notion de bâtiments anciens

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions édifiées avant 1940.

La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes. La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés. Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume ou fermeture en arrière des éléments de structure ou des modénatures...).

Les fermetures en arrière des piliers ainsi que les éléments vitrés seront privilégiés. Il en sera de même en cas d'intervention sur une porte de grange, la structure et l'aspect d'origine seront respectés, le murage partiel des portes de grange sera limité au soubassement et à hauteur de 1 mètre. Des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés) seront privilégiées.

Espaces libres et végétaux

Il est rappelé que les boisements et les continuités écologiques protégés au titre de l'article L 151-23 font l'objet de prescriptions particulières.

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère bocager de la campagne avoisinante. C'est pourquoi les végétaux suivants peuvent être retenus au titre des essences conseillées :

- Plantes de haut jet : Acacia, Aulne, Bouleau, Catalpa, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Liquidambar, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule, Poirier à fleurs...
- Arbustes buissonnants ou intermédiaires : Charmille, Noisetier, Aubépine, Prunellier, Cornouiller...

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées.

Les règles d'implantation des arbres et arbustes en limite de propriété sont édictées dans le Code Civil (article 671).

ARTICLE DG 14 : STATIONNEMENT

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

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives arrondi à l'entier supérieur.

TITRE 2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines déjà urbanisées et les secteurs où les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation. Elles ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Secteurs à dominante d'habitat et d'équipements :

UA	Tissu ancien du centre-ville implanté majoritairement à l'alignement et en ordre continu
UA_{cv}	Sous-secteur délimitant l'hyper centre historique où est concentrée une part importante des commerces et bureaux qu'il y a lieu de conforter et développer
UA_p	Sous-secteur délimitant une zone de projet d'extension du centre-ville liée à la réalisation de projets d'intermodalités voyageurs et marchandises d'intérêt communautaire

UB	Zone urbaine à dominante résidentielle
UB_a	Sous-secteur d'extension du centre, de densité moyenne, bâti implanté majoritairement en retrait et en ordre continu
UB_b	Sous-secteur caractérisé par une faible densité, secteur d'habitat à dominante pavillonnaire, bâti implanté majoritairement sans alignement et en ordre discontinu
UB_{bj}	Sous-secteur UB _b à faible densité bâtie
UB_c	Sous-secteur d'habitat collectif implanté majoritairement sans alignement et en ordre discontinu

UL	Zone destinée à accueillir des équipements collectifs ou publics, dont les équipements de sports et loisirs
UL_{gv}	Sous-secteur destiné aux équipements à destination des gens du voyage

Secteurs à dominante d'activités économiques :

UE	Zone à dominante économique
UE_{Art}	Sous-secteur destiné à des activités économiques artisanales
UE	Sous-secteur destiné à des activités économiques autres que commerciales
UE₁	Sous-secteur à vocation économique, principalement dédié à l'accueil d'activités logistiques ou d'entreprises ayant besoin d'installations logistiques à proximité, dans le cadre du développement du Parc Logistique
UE_I	Sous-secteur destiné à des activités économiques, à dominante industrielle
UE_c	Sous-secteur destiné à des activités économiques, à dominante commerciale
UE_X	Sous-secteur destiné à des activités liées au fret ferroviaire
UE_s	Sous-secteur destiné à des activités économiques, à dominante hôtelière et d'hébergement collectif

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit de la zone urbaine dense correspondant à l'urbanisation ancienne et historique de la ville de Gerzat. C'est une unité paysagère et urbaine à sauvegarder. Elle est caractérisée par une grande diversité de fonctions : habitat, bureaux, commerces, et activités qui en sont le complément. Elle comporte :

- un sous-secteur **UA_{cv}** qui délimite l'hypercentre historique où est concentrée une part importante des commerces et bureaux qu'il y a lieu de conforter et développer. Les rez-de-chaussée de la zone UA_{cv} doivent avoir une vocation première d'activités : bureaux, commerces, équipements d'intérêt collectif.
- un sous-secteur **UA_p** caractérisé comme une zone d'attente de projet d'aménagement global en frange du cœur historique et des emprises ferroviaires. Le secteur UA_p est identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme comme zone de transition entre le futur quartier Ouest et le centre-ville qui pourrait accueillir un projet d'intermodalités voyageurs (TER et autres transports collectifs, parc de stationnement relais...) et qui vise le déplacement de la halte ferroviaire existante, dont la localisation actuelle est inadaptée.

Ces secteurs sont partiellement couverts par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres.

Certains secteurs sont classés en zone inondable (se référer aux plans des servitudes et au règlement du PPRNPI correspondant qui s'impose).

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

1. Les constructions à usage industriel
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
3. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage, le stationnement des caravanes
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières
5. Les parcs résidentiels de loisirs
6. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc.
7. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...).

Dans le secteur UA_{cv} :

8. La transformation des commerces ou bureaux existants en rez-de-chaussée en un usage autre que commercial est interdite.

Dans le secteur UAp ou secteur de projet :

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans les secteurs UA et UAcy :

1. Les constructions à destination de commerces à condition :
 - d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage
 - d'avoir un fonctionnement compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs
 - d'avoir une surface de vente inférieure ou égale à 200 m²
2. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat à condition :
 - d'être liées à l'activité urbaine
 - d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage
 - d'avoir un fonctionnement compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs
 - d'être liées à une surface de vente
 - d'avoir une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 200m²
3. Les constructions à destination d'entrepôts à condition :
 - d'être liées à une activité commerciale ou artisanale présente sur la même unité foncière
 - d'être liées à l'activité urbaine
 - d'avoir une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 200m²
 - de ne pas aggraver les nuisances apportées au voisinage
4. Les installations classées pour l'environnement à condition :
 - d'être liées à l'activité urbaine et d'être strictement nécessaire au fonctionnement des activités autorisées
 - d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs
 - d'avoir une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 200m²
5. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque.
6. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Dans le secteur UAp :

Cette disposition est applicable pendant 5 ans maximum à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente d'un projet d'aménagement. Dans le secteur UAp soumis à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme et identifié sur le document graphique comme servitude de projet, sont admis :

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
2. Les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions,
3. Les extensions d'activités existantes dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 50 m² de surface de plancher,
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc... s'ils sont liés à une activité existante à la date d'approbation du PLU,
5. Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant,
6. Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises).

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les garages privés ainsi que les places de stationnement privées, ouvrant sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Les voies doivent être adaptées à la circulation des véhicules automobiles, avoir une largeur minimum de 6 mètres, à moins qu'elle ne soit organisée en sens unique ou alterné avec une largeur minimale de 3 mètres. Elles devront être aménagées de façon à éviter toute manœuvre ou stockage de véhicule en attente sur les voies publiques.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de gros gabarit, notamment ceux de collecte des déchets ménagers, de secours et de déneigement, de faire aisément demi-tour sans effectuer de marche arrière. Toutefois, elles pourront être dispensées d'aire de retournement à condition que leur longueur soit inférieure à 20 mètres, qu'elles desservent 2 logements au maximum et sous réserve de l'avis favorable du service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers et des services incendie et de déneigement.

Les opérations d'aménagement organisées en impasse devront se prolonger par un cheminement piéton permettant d'assurer une connexion piétonne fluide d'une voie à une autre ou d'envisager une poursuite de l'aménagement de ce cheminement dans le cadre d'une opération sur la parcelle voisine, si celle-ci est non bâtie.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage. Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau**

Tout bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction que les constructions neuves.

Electricité, téléphone et réseaux câblés

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enterrés. Les coffrets de branchement seront installés en limite du domaine public. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Les ouvrages de télécommunication seront réalisés en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage de terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménagés ou non entretenus.

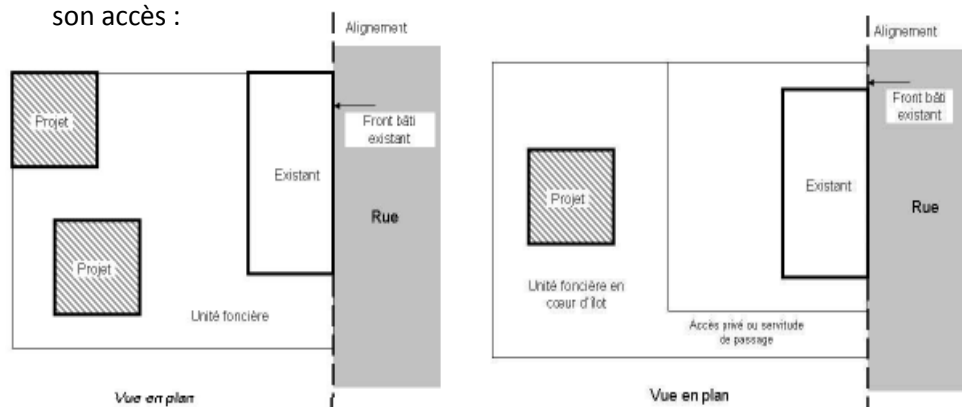
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être édifiées à l'alignement sur au moins 70% du linéaire et la continuité visuelle de la façade devra être assurée soit par une grille, soit par une séparation ou un dispositif conforme à l'article UA11.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour la surélévation de bâtiments existants,
- pour la construction d'un nouveau bâtiment si un bâtiment existant sur la même unité foncière constitue déjà un front bâti sur au moins 70% du linéaire ;
- en cas de construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m².
- à l'angle de deux voies ou si le tènement est bordé par 2 voies distinctes, l'alignement doit être respecté sur au moins une des voies et prioritairement sur la voie principale. La continuité visuelle de la façade devra être assurée sur les autres voies soit par une grille, soit par une séparation conforme à l'article UA11.
- pour l'isolation par l'extérieur de constructions bâties à l'alignement sur une épaisseur maximale de 16 cm, sous réserve que le trottoir au droit de la construction ait une largeur après travaux de 1.50 mètre.
- pour les activités commerciales ou de bureaux, il pourra être dérogé à la règle de continuité de l'alignement sans imposition de clôture, à condition de pouvoir le justifier et s'il existe une exigence d'agencement de cette activité pour des raisons de fonctionnement (accès, terrasse, stationnement, sécurité...)
- pour réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ou si la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en recul
- La construction à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons topographiques et des problèmes de visibilité sur la voie publique peut se faire en respectant un « pan coupé »
- pour préserver un élément ou mettre en valeur un élément architectural ou paysager particulier du bâtiment ou de l'environnement immédiat de la parcelle elle-même ou d'une parcelle environnante.

- en cas de construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès :



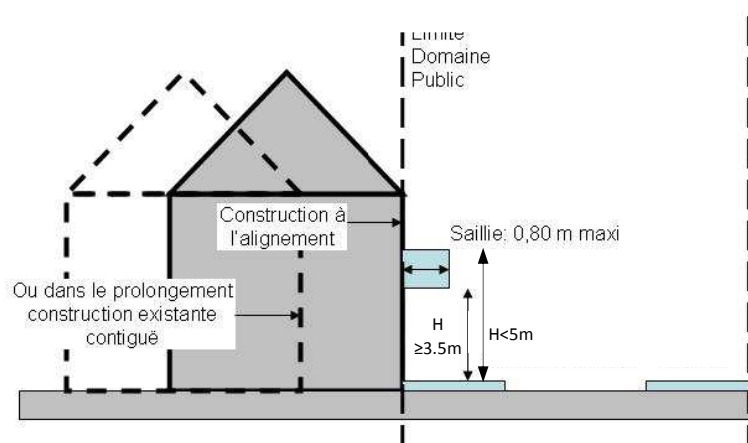
Cas particuliers des constructions en cœur d'îlot ou bénéficiant d'un accès sur rue limité

Constructions en attique

Des étages en attique peuvent être réalisés en retrait par rapport au RDC, à partir du 3ème niveau.

Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Sur les voies ou emprises publiques supérieures à 5 mètres de largeur, des surplombs et débords sont autorisés sous réserves du respect des motifs de sécurité et de respect des normes de déplacements PMR, et à condition qu'ils ne dépassent pas 0,80 mètre de profondeur et qu'ils soient situés à 3,50 mètres au moins du niveau du point le plus haut du profil de la voie. La hauteur du débord sur emprise publique ne pourra pas dépasser 5.00 mètres.



Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché supérieure ou égale à 2 mètres.

A défaut d'une implantation en limite séparative :

- le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative :
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
 - pour les annexes et les extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m².
- les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment peuvent être autorisés dans la continuité des limites d'emprise existante, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé excepté pour les abris de jardin dont l'emprise au sol totale sera inférieure à 12 m² par unité foncière.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- Pour les toitures terrasses à 13 mètres en hauteur absolue,
- Pour les toitures avec faitage à 13 mètres à l'égout et 15 mètres en hauteur absolue.

Ces limites ne s'appliquent pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (dont ascenseur, ou accès en terrasse ou toiture, cheminées, antennes ...), ni aux aménagements répondant à la mise aux normes accessibilité et sécurité des bâtiments existants dépassant la hauteur autorisée.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion

Toute construction nouvelle ou rénovation devra respecter l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra contribuer à accroître le caractère et le paysage urbain : alignement, front bâti, gabarit, soubassement, rythmes verticaux et horizontaux, percements, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...

Les annexes et constructions légères de type abri de jardin doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Façades et ravalement

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades, les éléments de modénature, la densité et les proportions des baies des constructions voisines et ceci à l'échelle de la rue. Pour les constructions existantes, les travaux permettront le maintien et la mise en valeur de la modénature (détails architecturaux, identitaires et les éléments de mémoire notables) constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Les modénatures et décors ainsi que les balcons doivent être maintenus, ou remplacés à l'identique.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade de rue.

Les enduits seront d'aspect finement talochés ou grattés.

Les couleurs seront choisies dans la palette retenue par la Commune (cf annexe 2).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage sont interdits.

L'imitation de matériaux est autorisée sur des parties ponctuelles telles que linteaux, cadres d'ouvertures, portes extérieures, fenêtres et volets.

Les climatiseurs, ventouses de chauffage gaz, dispositifs de ventilation, les antennes et paraboles devront être peu visibles de l'espace public.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, à l'exception des dispositifs de production d'énergies.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Ouvertures / Percements en façades

Les proportions, le dessin des baies et des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la composition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux...).

Les coffres extérieurs de volets roulants et de rideaux métalliques sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas en débord du nu de la façade.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception pour être en harmonie avec celles des bâtiments voisins.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

A moins d'être en toiture terrasse, les toitures des bâtiments seront à deux versants minimum avec une pente inférieure à 70%. Des adaptations seront possibles pour les extensions des constructions existantes.

Les toitures à un pan seront autorisées avec une hauteur maxi au faîtage de 3,50 mètres seulement pour les extensions ou annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage et en harmonie avec la couleur de la façade ou de la toiture.

Les toitures seront d'aspect tuiles de couleur rouge.

Les étanchéités des annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m², les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, ainsi que d'autres dispositifs de couvrement pourront être autorisés sous conditions d'être intégrés dans un projet architectural.

Clôtures

Les clôtures et les portails, de par leur nature, leur implantation, leurs proportions, les choix de matériaux, devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent et/ou la construction principale et/ou les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur voies et en limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre sauf impératifs de sécurité (infrastructure autoroutière, poste GAZ, Station de relevage, antenne ...) mesurée à partir du terrain naturel à l'exception des piliers et portails.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans le muret ou dans la clôture.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

Les murs ou murets en limite de voie ou de l'emprise publique, dont la hauteur est supérieure à 10 cm seront surmontés d'un couronnement.

Les matériaux destinés à être recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage devront être enduits.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...), coupe-vent, brise vue sont interdites.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes. Des adaptations pourront être tolérées en cas de forte déclivité.

Dans les secteurs couverts par le PPRNPI, les clôtures devant assurer la transparence hydraulique seront obligatoirement implantées sur une arase.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement

Pour les autres constructions, il est exigé :

- 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Cette règle ne s'applique pas aux sous-secteurs UAp et UAcv où aucune place n'est exigée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants à destination commerciale.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être aménagées et plantées, à raison d'au moins un arbre à moyenne ou haute tige pour 4 places, à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsque celle-ci inclut un dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle.

Dans le secteur commercial du centre-ville UAcv, il n'est pas fixé de règle pour l'extension ou la création de commerces. Cependant, toute réalisation d'aires de stationnement de plus de 5 voitures doit être explicitée dans la demande d'autorisation d'urbanisme, précisant la disposition et les essences végétales prévues.

Espaces libres et plantations

Exceptés dans les sous-secteurs UAp et UAcv où aucune règle n'est fixée, des espaces végétalisés doivent être conservés. Ils pourront inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

Ces espaces auront une composition harmonieuse et comporteront des surfaces plantées, dont des bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges. Ils auront une superficie au moins égale à 15 % de la surface totale du terrain.

Dans le cadre d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m², il n'est pas fixé de règles.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les équipements techniques liés aux différents réseaux, réseaux d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- les parcs souterrains de stationnement,
- les changements de destination, réhabilitations, aménagements.

ARTICLE UA 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est caractérisée comme une zone d'extension du centre, de densité moyenne, faible ou forte.

Elle comporte :

- un sous-secteur **UBa** caractérisé comme une zone d'extensions du centre, de densité moyenne, dont le bâti est implanté majoritairement à l'alignement.
- un sous-secteur **UBb** correspondant à des secteurs d'extension à dominante pavillonnaire de densité faible et librement implanté. Cette entité urbaine, entièrement équipée, est peu dense. Elle est affectée essentiellement à l'habitat même si elle reste ouverte à des activités d'accompagnement.
- un sous-secteur **UBbJ** correspondant aux secteurs UBb à préserver à vocation de jardins où la constructibilité est limitée.
- un sous-secteur **UBc** caractérisé comme une zone d'habitat collectif, implantée majoritairement sans alignement et en ordre discontinu.

Ces zones ou sous-secteurs sont partiellement couverts par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres.

Certains secteurs sont classés en zone inondable (se référer aux plans des servitudes et au règlement du PPRNPI correspondant qui s'impose).

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

1. Les constructions à usage industriel
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
3. L'ouverture et l'exploitation des carrières
4. Les parcs résidentiels de loisirs
5. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc.
6. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...).
7. Le stationnement des caravanes isolées et campings-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

Dans tous les secteurs :

1. Les constructions à destination de commerces à condition :
 - d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage
 - d'avoir un fonctionnement compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs
 - d'avoir une surface de vente inférieure ou égale à 200 m²
2. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat à condition :
 - d'être liées à l'activité urbaine
 - d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage
 - d'avoir un fonctionnement compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs
 - d'être liées à une surface de vente
 - d'avoir une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 200m²
3. Les constructions à destination d'entrepôts à condition :
 - d'être liées à une activité commerciale ou artisanale présente sur la même unité foncière
 - d'être liées à l'activité urbaine
 - d'avoir une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 200m²
 - de ne pas aggraver les nuisances apportées au voisinage
4. Les installations classées pour l'environnement à condition :
 - d'être liées à l'activité urbaine et strictement nécessaire au fonctionnement des activités autorisées
 - d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage
 - d'avoir un fonctionnement compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs
 - d'avoir une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 200m²
5. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque.
6. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
 - de ne pas favoriser la migration des animaux aux abords des clôtures du domaine public ferroviaire ou autoroutier.

En secteur UBa, UBb, UBbj :

7. Le stationnement des caravanes et camping-cars sur terrain bâti à condition d'être limité à 1 par logement

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les garages privés ainsi que les places de stationnement privées, ouvrant sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Il est vivement recommandé que les portails et garages, s'ils existent, soient implantés en retrait de l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Les voies doivent être adaptées à la circulation des véhicules automobiles, avoir une largeur minimum de 6 mètres, à moins qu'elle ne soit organisée en sens unique ou alterné avec une largeur minimale de 3 mètres. Elles devront être aménagées de façon à éviter toute manœuvre ou stockage de véhicule en attente sur les voies publiques.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de gros gabarit, notamment ceux de collecte des déchets ménagers, de secours et de déneigement, de faire aisément demi-tour sans effectuer de marche arrière. Toutefois, elles pourront être dispensées d'aire de retournement à condition que leur longueur soit inférieure à 20 mètres, qu'elles desservent 2 logements au maximum et sous réserve de l'avis favorable du service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers et des services incendie et de déneigement.

Les opérations d'aménagement organisées en impasse devront se prolonger par un cheminement piéton permettant d'assurer une connexion piétonne fluide d'une voie à une

autre ou d'envisager une poursuite de l'aménagement de ce cheminement dans le cadre d'une opération sur la parcelle voisine, si celle-ci est non bâtie.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage. Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Tout bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction que les constructions neuves.

Electricité, téléphone et réseaux câblés

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enterrés. Les coffrets de branchement seront installés en limite du domaine public. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Les ouvrages de télécommunication seront réalisés en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage de terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménagés ou non entretenus.

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

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement, si la hauteur à l'aplomb est inférieure à 1,5 fois la largeur de l'emprise ou de la voie publique ou privée,
- Soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

A défaut d'une implantation en limite de voie respectant les conditions ci-dessus :

- le retrait peut être diminué à 1 mètre de l'alignement :
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
 - pour les annexes et les extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m².
- les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment peuvent être autorisés dans la continuité des limites d'emprise existante, sans restreindre la distance existante par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Dans le secteur UBa :

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché supérieure ou égale à 3 mètres.

Dans les secteurs UBb et UBbj :

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UBc :

Les constructions seront édifiées en retrait avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

A défaut d'une implantation en limite séparative respectant les conditions ci-dessus :

- le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative :
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
 - pour les annexes et les extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m².
- les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment peuvent être autorisés dans la continuité des limites d'emprise existante, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

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

Non règlementé excepté en sous-secteur UBc où, si les constructions ne sont pas contiguës, elles seront implantées à une distance supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3 mètres.

Les extensions des constructions existantes implantées différemment des règles édictées précédemment peuvent être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sans restreindre la distance existante entre 2 constructions.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé excepté :

- Pour les abris de jardin dont l'emprise au sol totale sera inférieure à 12 m² par unité foncière.
- En sous-secteur UBbj :
 - l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 15% de la surface du secteur UBbj concerné par le projet
 - les surfaces imperméabilisées ne pourront excéder 25% de la surface du secteur UBbj concerné par le projet

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée :

	Acrotère	Faîtage et autres toitures	
	Hauteur absolue	Hauteur absolue	Egout
Maisons individuelles	7 m	9 m	7 m
Autres types de constructions	13 m	15 m	13 m

Ces limites ne s'appliquent pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (dont ascenseur, ou accès en terrasse ou toiture, cheminées, antennes ...), ni aux aménagements répondant à la mise aux normes accessibilité et sécurité des bâtiments existants dépassant la hauteur autorisée.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion

Toute construction nouvelle ou rénovation devra respecter l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra contribuer à accroître le caractère et le paysage urbain : alignement, front bâti, gabarit, soubassement, rythmes verticaux et horizontaux, percements, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...

Les annexes et constructions légères de type abri de jardin doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel.

Façades et ravalement

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade de rue.

Les enduits seront d'aspect finement talochés ou grattés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage sont interdits.

L'imitation de matériaux est autorisée sur des parties ponctuelles telles que linteaux, cadres d'ouvertures, portes extérieures, fenêtres et volets.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, à l'exception des dispositifs de production d'énergies.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Ouvertures / Percements en façades

Les proportions, le dessin des baies et des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la composition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux...).

Les coffres extérieurs de volets roulants et de rideaux métalliques sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas en débord du nu de la façade.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception pour être en harmonie avec celles des bâtiments voisins.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

A moins d'être en toiture terrasse, les toitures des bâtiments seront à deux versants minimum avec une pente inférieure à 50%. Des adaptations seront possibles pour les extensions des constructions existantes.

Les toitures à un pan seront autorisées avec une hauteur maxi au faîtage de 3,50 mètres seulement pour les extensions ou annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage et en harmonie avec la couleur de la façade ou de la toiture.

Les toitures seront d'aspect tuiles de couleur rouge.

Les étanchéités des annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m², les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, ainsi que d'autres dispositifs de couverture pourront être autorisés sous conditions d'être intégrés dans un projet architectural.

Clôtures

Les clôtures et les portails, de par leur nature, leur implantation, leurs proportions, les choix de matériaux, devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent et/ou la construction principale et/ou les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur voies et en limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre sauf impératifs de sécurité (poste GAZ, Station de relevage, antenne ...) mesurée à partir du terrain naturel à l'exception des piliers et portails.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans le muret ou dans la clôture.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur voies doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, la hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1.20 m.
- soit d'un muret, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, grillage) et réalisé en matériaux pérennes dans le temps, éventuellement accompagné d'une haie végétale, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, la hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1.20 mètre.
- soit d'un muret, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, grillage) et réalisé en matériaux pérennes dans le temps, éventuellement accompagné d'une haie végétale, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les pare-vues sont autorisés sur limite séparative, mais seront limités à une profondeur maximale de 4m à compter du nu de la façade et dans la continuité de la construction. La hauteur sera limitée à 1,80 mètre.

Les murs ou murets en limite de voie ou de l'emprise publique, dont la hauteur est supérieure à 10 cm seront surmontés d'un couronnement.

Les matériaux destinés à être recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage devront être enduits.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...), coupe-vent, brise vue sont interdites.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes. Des adaptations pourront être tolérées en cas de forte déclivité.

Dans les secteurs couverts par le PPRNPI, les clôtures devant assurer la transparence hydraulique seront obligatoirement implantées sur une arase.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement

Cette règle ne s'applique pas pour les logements du sous-secteur de la zone UBa de la cité des Pègues, délimité par les rues du 11 Novembre, sous la Treille, Jean Rostand et des Pègues.

Pour les autres constructions, il est exigé :

- 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée

Pour le stationnement des cycles et motocycles, il est exigé :

- 1 place par logement collectif
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher créée pour les constructions n'étant pas à destination d'habitation

Ces dispositions s'appliquent pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être aménagées et plantées, à raison d'au moins un arbre à moyenne ou haute tige pour 4 places, à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsque celle-ci inclut un dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle.

Espaces libres et plantations

Des espaces végétalisés doivent être conservés. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

Ces espaces auront une composition harmonieuse et comporteront des surfaces plantées, dont des bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges. Ils auront une superficie au moins égale à :

- 15 % de la surface totale du terrain en sous-secteur UBa
- 30 % de la surface totale du terrain pour les autres sous-secteurs.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les équipements techniques liés aux différents réseaux d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- les parcs souterrains de stationnement,
- les changements de destination, réhabilitations, aménagements.

ARTICLE UB 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL correspond aux zones sportives, de loisirs, d'équipements collectifs ou publics présents sur la commune, y compris les cimetières, les équipements liés à l'entretien des bâtiments et espaces communaux, dispositifs de tri sélectif...

Elle comporte :

- un sous-secteur **ULgv** destiné aux équipements à destination des gens du voyage.

La zone UL est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres.

Certains secteurs sont classés en zone inondable (se référer aux plans des servitudes et au règlement du PPRNPI correspondant qui s'impose).

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

1. Les constructions à destination d'hôtellerie
2. Les constructions à destination de commerces
3. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat
4. Les constructions à usage industriel
5. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières
7. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...).

Dans le secteur UL :

8. Les caravanes isolées sur terrains non bâtis

Dans le secteur ULgv :

9. Les constructions à destination de bureaux
10. Les constructions à destination d'entrepôts
11. Les installations classées pour l'environnement
12. Les parcs résidentiels de loisirs
13. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

Dans tous les secteurs :

1. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone
2. Les constructions à destination d'entrepôts à condition :
 - d'être liées à une activité autorisée dans la zone
 - de ne pas aggraver les nuisances apportées au voisinage
3. Les installations classées pour l'environnement à condition d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque
5. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
 - de ne pas favoriser la migration des animaux aux abords des clôtures du domaine public ferroviaire ou autoroutier.
6. Les équipements techniques d'accueil et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur
7. La modification ou l'extension limitée des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone

Dans le secteur UL :

8. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition d'être liés au dispositif de tri sélectif ou de stockage de matériaux à vocation collectifs ou publics

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne

sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les garages privés ainsi que les places de stationnement privées, ouvrant sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Il est vivement recommandé que les portails et garages, s'ils existent, soient implantés en retrait de l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Les voies doivent être adaptées à la circulation des véhicules automobiles, avoir une largeur minimum de 6 mètres, à moins qu'elle ne soit organisée en sens unique ou alterné avec une largeur minimale de 3 mètres. Elles devront être aménagées de façon à éviter toute manœuvre ou stockage de véhicule en attente sur les voies publiques.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de gros gabarit, notamment ceux de collecte des déchets ménagers, de secours et de déneigement, de faire aisément demi-tour sans effectuer de marche arrière. Toutefois, elles pourront être dispensées d'aire de retournement à condition que leur longueur soit inférieure à 20 mètres, qu'elles desservent 2 logements au maximum et sous réserve de l'avis favorable du service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers et des services incendie et de déneigement.

Les opérations d'aménagement organisées en impasse devront se prolonger par un cheminement piéton permettant d'assurer une connexion piétonne fluide d'une voie à une autre ou d'envisager une poursuite de l'aménagement de ce cheminement dans le cadre d'une opération sur la parcelle voisine, si celle-ci est non bâtie.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage. Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Tout bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

Dans le secteur ULgv, l'assainissement autonome pourra être autorisé.

Eaux pluviales :

Les mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction que les constructions neuves.

Electricité, téléphone et réseaux câblés

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enterrés. Les coffrets de branchement seront installés en limite du domaine public. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Les ouvrages de télécommunication seront réalisés en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage de terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménagés ou non entretenus.

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

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

A défaut d'une implantation en limite de voie :

- le retrait peut être diminué à 1 mètre de l'alignement pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
- le retrait peut être diminué à 3 mètres de l'alignement pour les annexes dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures à 12 m² et la hauteur est inférieure à 3.5 mètres.

- les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment peuvent être autorisés dans la continuité des limites d'emprise existante, sans restreindre la distance existante par rapport à l'alignement.

La bande entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace paysagé.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative, si cette limite ne constitue pas une limite de zone résidentielle,
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché supérieure ou égale à 3 mètres.

A défaut d'une implantation en limite séparative respectant les conditions ci-dessus :

- le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
- les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment peuvent être autorisés dans la continuité des limites d'emprise existante, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- pour les toitures terrasses à 13 mètres en hauteur absolue,
- pour les toitures avec faitage à 13 mètres à l'égout et 15 mètres en hauteur absolue.

Ces limites ne s'appliquent pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (dont ascenseur, ou accès en terrasse ou toiture, cheminées, antennes ...), ni aux aménagements répondant à la mise aux normes accessibilité et sécurité des bâtiments existants dépassant la hauteur autorisée.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux adaptés à leur destination et à l'harmonie du paysage.

L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité.

Les annexes et constructions légères de type abri de jardin doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Façades et ravalement

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade de rue.

Les enduits seront d'aspect finement talochés ou grattés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage sont interdits.

L'imitation de matériaux est autorisée sur des parties ponctuelles telles que linteaux, cadres d'ouvertures, portes extérieures, fenêtres et volets.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, à l'exception des dispositifs de production d'énergies.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception pour être en harmonie avec celles des bâtiments voisins.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

Les toitures à un pan seront autorisées avec une hauteur maxi au faitage de 3,50 mètres seulement pour les extensions ou annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Clôtures

Les clôtures sur voies et en limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre sauf impératifs de sécurité (poste GAZ, Station de relevage, antenne ...) mesurée à partir du terrain naturel à l'exception des piliers et portails.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans le muret ou dans la clôture.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur voies doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, la hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1.20 m.
- soit d'un muret, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, grillage) et réalisé en matériaux pérennes dans le temps, éventuellement accompagné d'une haie végétale, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, la hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1.20 mètre.
- soit d'un muret, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, grillage) et réalisé en matériaux pérennes dans le temps, éventuellement accompagné d'une haie végétale, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les matériaux destinés à être recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage devront être enduits.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes. Des adaptations pourront être tolérées en cas de forte déclivité.

Dans les secteurs couverts par le PPRNPI, les clôtures devant assurer la transparence hydraulique seront obligatoirement implantées sur une arase.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT**Pour toutes les constructions, il est exigé :**

- 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée.

Pour le stationnement des cycles et motocycles, il est exigé :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être aménagées et plantées, à raison d'au moins un arbre à moyenne ou haute tige pour 4 places, à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsque celle-ci inclut un dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle.

Espaces libres et plantations

Des espaces végétalisés doivent être conservés. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

Ces espaces auront une composition harmonieuse et comporteront des surfaces plantées, dont des bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges. Ils auront une superficie au moins égale à 30 % de la surface totale du terrain.

Les secteurs de parc ouverts au public devront préserver au minimum 75 % d'espaces végétalisés.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les équipements techniques liés aux différents réseaux d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- les parcs souterrains de stationnement,
- les changements de destination, réhabilitations, aménagements.

ARTICLE UL 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les constructions devront ainsi :

- Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Protéger des nuisances procurées par les vents dominants les espaces extérieurs d'agrément public ou privé,
- Prendre en compte les effets d'écoulement des flux d'air (éviter les effets de couloir ou de tourbillon notamment).
- Prendre en compte les effets de masque proches des bâtiments voisins,
- Se protéger du soleil en été et de privilégier toute forme de rafraîchissement liées au site par la présence de végétation, de revêtements de sol qui peuvent favoriser des ambiances agréables en été.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine à vocation économique qui regroupe des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou hôtelières.

Elle comporte :

- un sous-secteur **UEArt** destiné à des activités économiques artisanales,
- un sous-secteur **UEc** à vocation commerciale,
- un sous-secteur **UEs** destiné à des activités économiques à dominante hôtelière et d'hébergement collectif,
- un sous-secteur **UEi** destiné à des activités économiques, à dominante industrielle,
- un sous-secteur **UEx** à vocation économique destiné à des activités liées au fret ferroviaire ou routier,
- un sous-secteur **UE1** à vocation économique, principalement dédié à l'accueil d'activités logistiques ou d'entreprises ayant besoin d'installations logistiques à proximité, dans le cadre du développement du Parc Logistique de Clermont Communauté.

Le sous-secteur UEX est partiellement couvert par des risques technologiques.

La zone UE est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres et aux risques inondation.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les parcs résidentiels de loisirs
3. Le stationnement des caravanes isolées et campings-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage
4. L'ouverture et l'exploitation des carrières

Dans le secteur UEArt :

5. Les constructions à destination de bureaux
6. Les constructions à destination de commerces
7. Les constructions à destination d'hôtellerie
8. Les constructions à usage industriel
9. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...)
10. Les piscines

Dans le secteur UEc :

11. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat
12. Les constructions à usage industriel
13. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...)
14. Les constructions à usage de stationnement collectif non liées à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise dans la zone

Dans le secteur UEs :

15. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat
16. Les constructions à usage industriel
17. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...)
18. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc.

Dans les secteurs UE, UE1 et UEi :

19. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat

Dans les secteurs UE et UE1 :

20. Les constructions à usage d'habitation

Dans le secteur UEx :

21. Les constructions à destination d'hôtellerie
22. Les constructions à destination de commerces
23. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

Dans tous les secteurs :

1. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque.
2. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition :
 - qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
 - de ne pas favoriser la migration des animaux aux abords des clôtures du domaine public ferroviaire ou autoroutier.
3. Les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou de bâtiments à condition que les talus n'excèdent pas 3,00 mètres de hauteur. Ces talus devront être impérativement végétalisés, les enrochements seront limités à moins de 20% des linéaires des talus et traités de manière à minorer les impacts dans le paysage.

Dans le secteur UEart :

4. Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - d'être destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement du bâtiment d'activités.
 - que le logement soit intégré dans le volume et la hauteur du bâtiment d'activités.
 - que la superficie de plancher soit inférieure ou égale à 80 m²
 - d'un seul logement par unité foncière.
5. Les constructions à destination d'entrepôts à condition :
 - d'être liées à une activité commerciale ou artisanale présente sur la même unité foncière
 - de ne pas aggraver les nuisances apportées au voisinage
6. Les installations classées pour l'environnement à condition d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage
7. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition :
 - d'être liés à l'activité de la zone
 - de s'accompagner de dispositions pour permettre leur insertion dans l'environnement, dont des écrans végétalisés pour limiter les perceptions des voies et emprises publiques.

Dans le secteur UEc :

8. Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - d'être destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement du bâtiment d'activités
 - que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités au 1^{er} étage
 - que la superficie de plancher soit inférieure ou égale à 80 m²
 - d'un seul logement par unité foncière.
9. Les constructions à destination de bureaux à condition :
 - d'être implantées au 1^{er} niveau d'un bâtiment d'activités commerciales
 - d'être nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
10. Les constructions à destination d'entrepôts à condition :
 - d'être liées à une activité commerciale ou artisanale présente sur la même unité foncière
 - de ne pas aggraver les nuisances apportées au voisinage.
11. Les installations classées pour l'environnement à condition d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage
12. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels ou véhicules à l'air libre etc. à condition :
 - d'être liés à l'activité de la zone
 - de s'accompagner de dispositions pour permettre leur insertion dans l'environnement, dont des écrans végétalisés pour limiter les perceptions des voies et emprises publiques.
 - que la surface maximale du dépôt soit inférieure ou égale à 200 m²
13. Les ouvrages collectifs qui sont nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures autoroutières y compris les exhaussements et affouillements du sol qui y sont liés.

Dans le secteur UEs :

14. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone.
15. Les constructions à destination d'entrepôts à condition :
 - d'être liées à une activité commerciale ou artisanale présente sur la même unité foncière
 - de ne pas aggraver les nuisances apportées au voisinage.
16. Les installations classées pour l'environnement à condition d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage

Dans les secteurs UE et UE1 :

17. Les installations classées pour l'environnement à condition d'être implantées à plus de 50 mètres des zones à vocation résidentielle.
18. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition :
 - d'être liés à l'activité de la zone
 - de s'accompagner de dispositions pour permettre leur insertion dans l'environnement, dont des écrans végétalisés pour limiter les perceptions des voies et emprises publiques.

Dans le secteur UEi :

19. Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - d'être destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement du bâtiment d'activités.
 - que le logement soit intégré dans le volume et la hauteur du bâtiment d'activités.
 - que la superficie de plancher soit inférieure ou égale à 80 m²
 - d'un seul logement par unité foncière.
20. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition :
 - d'être liés à l'activité de la zone
 - de s'accompagner de dispositions pour permettre leur insertion dans l'environnement, dont des écrans végétalisés pour limiter les perceptions des voies et emprises publiques.

Dans le secteur UEx :

21. Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - d'être destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement du bâtiment d'activités.
 - que le logement soit intégré dans le volume et la hauteur du bâtiment d'activités.
 - que la superficie de plancher soit inférieure ou égale à 80 m²
 - d'un seul logement par unité foncière.
22. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition :
 - d'être liés à l'activité de la zone
 - de s'accompagner de dispositions pour permettre leur insertion dans l'environnement, dont des écrans végétalisés pour limiter les perceptions des voies et emprises publiques.
 - que la surface maximale du dépôt soit inférieure ou égale à 200 m²

23. Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités de fret routier et ferroviaire ainsi qu'aux activités connexes à celles-ci et les activités de service liées, nécessaires ou participant au bon fonctionnement du secteur

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Il est vivement recommandé que les portails et garages, s'ils existent, soient implantés en retrait de l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de gros gabarit puissent faire demi-tour y compris pour les véhicules de secours sans effectuer de marche arrière.

Les voies doivent être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds, avoir une largeur minimum de 6,5 mètres, à moins qu'elle soit organisée en sens unique ou alterné avec une largeur minimale de 3.5 mètres. Elles devront être aménagées de façon à éviter toute manœuvre ou stockage de véhicule en attente sur les voies publiques.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 mètre et devront être accessibles pour les

personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage. Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Tout bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

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

Tout déversement en puisard, fossé drainant est interdit.

Le raccordement des établissements déversant des eaux résiduaires industrielles (ERI) au réseau public est autorisé dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des ERI. Dans ce cas, un arrêté d'autorisation et une convention spéciale de déversement seront établis entre le pétitionnaire et l'autorité compétente.

Pour certaines activités, des dispositions spécifiques de pré-traitement des effluents peuvent être imposées à l'utilisateur afin de satisfaire aux exigences de rejet.

Eaux pluviales :

Les mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction que les constructions neuves.

Le pré traitement des eaux issues des surfaces de parkings et voies de circulation supérieures à 1000 m² est obligatoire.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération : les eaux pluviales seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur), soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux.

Electricité, téléphone et réseaux câblés

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enterrés. Les coffrets de branchement seront installés en limite du domaine public. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Les ouvrages de télécommunication seront réalisés en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage de terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménagés ou non entretenus.

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

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Les équipements techniques publics ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul minimum de 3 mètres.

Dans les marges de recul y compris celles indiquées sur le plan de zonage, sont autorisés sous conditions de respecter les servitudes de réseaux :

- la surélévation des constructions existantes,
- les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration à l'environnement,
- les adjonctions de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique et à l'accessibilité,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes.

Dans les secteurs UE et UE1 :

Les constructions d'une hauteur supérieure à 10 mètres devront respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement.

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

Dans tous les secteurs, excepté dans le secteur UEc :

Les marges de recul devront être traitées principalement en espaces verts avec plantations. Elles ne pourront être utilisées à d'autres fins sur plus de 50 % de leur superficie, et seulement pour les accès, le stationnement ou l'évolution des véhicules, à l'exclusion de tout dépôt ou stockage à l'air libre.

Les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment peuvent être autorisés dans la continuité des limites d'emprise existante, sans restreindre la distance existante par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les distances se mesurent en tout point de la construction à l'exception des escaliers extérieurs et ascenseurs, marquises, cheminées, canalisations extérieures, garde-corps et des adjonctions répondant à des motifs d'accessibilité.

Quelle que soit la distance de recul par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,2 mètre dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

Dans les secteurs UEc et UEs :

Les constructions seront édifiées en retrait avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UEArt :

Si la limite ne constitue pas une limite de zone résidentielle, les constructions seront édifiées:

- soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Si la limite correspond à une limite de zone résidentielle, les constructions seront édifiées:

- en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans les secteurs UE, UE1 et UEi :

Si la limite ne constitue pas une limite de zone résidentielle, les constructions seront édifiées:

- soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Si la limite correspond à une limite de zone résidentielle, les constructions seront édifiées:

- en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UEx :

Si la limite ne constitue pas une limite de zone résidentielle, les constructions seront édifiées:

- soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Si la limite correspond à une limite de zone résidentielle, les constructions seront édifiées:

- en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 15 mètres.
- et la marge de recul sera plantée d'arbres à haute tige et arbustive formant un écran visuel.

A défaut d'une implantation en limite séparative respectant les conditions ci-dessus :

- le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
- les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment peuvent être autorisés dans la continuité des limites d'emprise existante, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

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

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UEArt, UEc et UEs :

Non règlementé.

Dans les secteurs UE, UE1, UEi et UEx :

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue de tout point de la construction ne peut excéder 12 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (dont ascenseur, ou accès en terrasse ou toiture, cheminées, antennes ...), ni aux aménagements répondant à la mise aux normes accessibilité et sécurité des bâtiments existants dépassant la hauteur autorisée.

Dans les secteurs UE, UE1 et UEi :

La hauteur peut être portée à 18 mètres dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment projeté pour des motifs techniques, d'exploitation ou de développement durable, à moins qu'elle ne soit contrainte par des servitudes, dont les servitudes aéronautiques.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux adaptés à leur destination et à l'harmonie du paysage.

L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité.

Les annexes et constructions légères de type abri de jardin doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel.

Façades et ravalement

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, à l'exception des dispositifs de production d'énergies.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

La conception des façades sera de préférence marquée par un jeu de lignes horizontales et verticales et tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : brise-soleil, auvents, joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Les matériaux devront exprimer modernité et simplicité, comme :

- L'aluminium anodisé ou laqué,
- L'acier laqué,
- Le verre,
- Le béton,
- Le bois.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris, bruns et verts. Ainsi, sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être à défaut de l'emploi du bois naturel, dans la même gamme de couleurs.

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers et ne pourront excéder 30% de la façade considérée.

Toitures

Dans les secteurs UEArt et UEs :

Les toitures seront d'aspect tuiles de couleur rouge.

Les étanchéités des annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m², les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, ainsi que d'autres dispositifs de couverture pourront être autorisés sous conditions d'être intégrés dans un projet architectural.

Dans les secteurs UEc, UE, UE1, UEi et UEx :

Les toitures-terrasses seront de couleur sombre dans les tons de gris, gris/bleu ou gris/vert ou végétalisées.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans le volume couvert à l'exception des éléments verticaux, cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

Les toits d'aspect tuiles sont interdits, sauf s'ils sont liés à l'activité de production ou distribution de l'exploitant ou s'il s'agit d'une extension ou rénovation d'une construction existante.

Clôtures

Les clôtures et les portails, de par leur nature, leur implantation, leurs proportions, les choix de matériaux, devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent et/ou la construction principale et/ou les clôtures avoisinantes.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage devront être enduits.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...), coupe-vent, brise vue sont interdites.

Sauf pour des impératifs liés à l'infrastructure autoroutière, les clôtures seront constituées :

- soit de haies basses champêtres comportant au moins trois espèces différentes d'essences (en excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise),
- soit d'un grillage laqué à structure thermosoudée de couleur verte ponctuellement doublé d'une haie d'une hauteur maxi de 2 mètres.

Sauf pour des impératifs liés à l'infrastructure autoroutière, la hauteur de la clôture devra être au maximum de :

- 2 mètres au-dessus d'une arase n'excédant pas 10 cm dans les sous-secteurs UEArt, UEs et UEc,
- 2,5 mètres au-dessus d'une arase n'excédant pas 10 cm dans les sous-secteurs UE, UE1, UEi et UEx.

Les coffrets techniques et stockage des déchets collectés par la communauté de commune seront intégrés dans des murs ou édicules situés à l'entrée des lots et en limite de propriété.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé :

Destination	Nombre de place minimal requis
Habitation	1 place par logement ou unité d'hébergement
Commerces	2 + 1 place pour 25 m ² de surface de plancher
Bureaux	2 + 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hôtels	2 + 1 place par unité d'hébergement
Activités artisanales	2 + 1 place VL pour 100 m ² de surface de plancher
Activités industrielles	2 + 1 place VL pour 300 m ² de surface de plancher
Entrepôts	2 + 1 place VL pour 500 m ² de surface de plancher

Le stationnement des poids lourds ou véhicules de livraison devra être assuré en dehors du domaine public.

Pour le stationnement des cycles et motocycles, il est exigé :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher créée.

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être aménagées et plantées, à raison d'au moins un arbre à moyenne ou haute tige pour 4 places, à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsque celle-ci inclut un dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle.

Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande végétalisée.

Dans le secteur UEx : non règlementé.

Espaces libres et plantations

Des espaces végétalisés doivent être conservés. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

Ces espaces auront une composition harmonieuse et comporteront des surfaces plantées, dont des bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges. Ils auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

De plus, dans les secteurs UE et UE1 :

Les limites avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences variées (3 espèces différentes au minimum).

Dans le secteur UEx : non règlementé.

Stockage en plein air

Les stockages en plein air s'ils ne sont pas interdits en secteurs d'aléas du PPRNPI seront obligatoirement accompagnés et masqués par la plantation d'une frange arborée (arbres de haute tige) et arbustive d'une largeur minimale de 5 mètres composée d'essences variées (3 espèces différentes au minimum).

ARTICLE UE 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les constructions devront ainsi :

- Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Protéger des nuisances procurées par les vents dominants les espaces extérieurs d'agrément public ou privé,
- Prendre en compte les effets d'écoulement des flux d'air (éviter les effets de couloir ou de tourbillon notamment).
- Prendre en compte les effets de masque proches des bâtiments voisins,
- Se protéger du soleil en été et de privilégier toute forme de rafraîchissement liée au site par la présence de végétation, de revêtements de sol qui peuvent favoriser des ambiances agréables en été.

TITRE 3.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Secteurs à dominante d'habitat et d'équipements :

AUins	Secteur à dominante d'habitat d'insertion sociale ouvert à l'urbanisation
1AU	Secteur ouvert à l'urbanisation à court terme
2AU	Secteur à ouvrir à l'urbanisation à moyen ou long terme
3AU	Secteur à ouvrir à l'urbanisation à long terme

Secteurs à dominante d'activités économiques

AUEi	Secteur ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques industrielles
AUE	Secteur à ouvrir à l'urbanisation correspondant à la 2 ^{ème} phase de la ZAC du Parc Logistique
AUEp	Sous secteur à ouvrir à l'urbanisation à vocation multiple

Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUins

La zone AUins est une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate mais dont l'aménagement pour la construction de logements adaptés pour les personnes en voie de sédentarisation ou de logements sociaux pour familles en grande difficulté a été décidé.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUins 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions à usage industriel
2. Les constructions à usage d'hôtellerie
3. Les constructions à usage de commerces
4. Les constructions à usage artisanal
5. Les constructions à usage d'entrepôts
6. Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités classées ICPE
7. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
8. Le stationnement des caravanes isolées et campings-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage de ceux mentionné à l'article 2
9. Les parcs résidentiels de loisirs
10. L'ouverture et l'exploitation des carrières
11. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...).
12. La reconstruction à l'identique après sinistre
13. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc.

ARTICLE AUins 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions, ouvrages et travaux s'ils concernent des structures d'accueil relevant d'un intérêt public.
2. La création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition :
 - de ne pas être visible de l'espace public (doublement par haie végétale)
 - d'être liés à une activité artisanale
5. L'installation à raison d'un maximum d'une caravane par logement adapté.

ARTICLE AUins 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les garages privés ainsi que les places de stationnement privées, ouvrant sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Voirie

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Les voies doivent être adaptées à la circulation des véhicules automobiles, avoir une largeur minimum de 6 mètres, à moins qu'elle ne soit organisée en sens unique ou alterné avec une largeur minimale de 3 mètres. Elles devront être aménagées de façon à éviter toute manœuvre ou stockage de véhicule en attente sur les voies publiques.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de gros gabarit, notamment ceux de collecte des déchets ménagers, de secours et de déneigement, de faire aisément demi-tour sans effectuer de marche arrière. Toutefois, elles pourront être dispensées d'aire de retournement à condition que leur

longueur soit inférieure à 20 mètres, qu'elles desservent 2 logements au maximum et sous réserve de l'avis favorable du service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers et des services incendie et de déneigement.

Les opérations d'aménagement organisées en impasse devront se prolonger par un cheminement piéton permettant d'assurer une connexion piétonne fluide d'une voie à une autre ou d'envisager une poursuite de l'aménagement de ce cheminement dans le cadre d'une opération sur la parcelle voisine, si celle-ci est non bâtie.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage. Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE AUins 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Tout bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction que les constructions neuves.

Electricité, téléphone et réseaux câbles

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enterrés. Les coffrets de branchement seront installés en limite du domaine public. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Les ouvrages de télécommunication seront réalisés en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE AUins 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage de terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménagés ou non entretenus.

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

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Le retrait peut être diminué à 1 mètre de l'alignement :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
- pour les annexes et les extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m².

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

ARTICLE AUins 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

A défaut d'une implantation en limite séparative, le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
- pour les annexes et les extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m².

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

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

Non règlementé.

ARTICLE AUins 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé excepté pour les abris de jardin dont l'emprise au sol totale sera inférieure à 12 m² par unité foncière.

ARTICLE AUins 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée :

	Acrotère	Faîtage et autres toitures	
	Hauteur absolue	Hauteur absolue	Egout
Maisons individuelles	7 m	9 m	7 m
Autres types de constructions	13 m	15 m	13 m

Ces limites ne s'appliquent pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (dont ascenseur, ou accès en terrasse ou toiture, cheminées, antennes ...), ni aux aménagements répondant à la mise aux normes accessibilité et sécurité des bâtiments existants dépassant la hauteur autorisée.

ARTICLE AUins 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion

Toute construction nouvelle ou rénovation devra respecter l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra contribuer à accroître le caractère et le paysage urbain : alignement, front bâti, gabarit, soubassement, rythmes verticaux et horizontaux, percements, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...

Les annexes et constructions légères de type abri de jardin doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel.

Façades et ravalement

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade de rue.

Les enduits seront d'aspect finement talochés ou grattés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage sont interdits.

L'imitation de matériaux est autorisée sur des parties ponctuelles telles que linteaux, cadres d'ouvertures, portes extérieures, fenêtres et volets.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, à l'exception des dispositifs de production d'énergies.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Ouvertures / Percements en façades

Les proportions, le dessin des baies et des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la composition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux...).

Les coffres extérieurs de volets roulants et de rideaux métalliques sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas en débord du nu de la façade.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception pour être en harmonie avec celles des bâtiments voisins.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.

A moins d'être en toiture terrasse, les toitures des bâtiments seront à deux versants minimum avec une pente inférieure à 70%. Des adaptations seront possibles pour les extensions des constructions existantes.

Les toitures à un pan seront autorisées avec une hauteur maxi au faîtage de 3,50 mètres seulement pour les extensions ou annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage et en harmonie avec la couleur de la façade ou de la toiture.

Les toitures seront d'aspect tuiles de couleur rouge.

Les verrières, les vérandas, les étanchéités des annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m², ainsi que d'autres dispositifs de couvrement pourront être autorisés sous conditions d'être intégrés dans un projet architectural.

Clôtures

Les clôtures et les portails, de par leur nature, leur implantation, leurs proportions, les choix de matériaux, devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent et/ou la construction principale et/ou les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur voies et en limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre sauf impératifs de sécurité (poste GAZ, Station de relevage, antenne ...) mesurée à partir du terrain naturel à l'exception des piliers et portails.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans le muret ou dans la clôture.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur voies et en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un grillage avec une arase comprise entre 10 et 40 cm pour les limites sur voie.
- soit d'un muret, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté ou non d'un dispositif ajouré (grille, grillage) et réalisé en matériaux pérennes dans le temps, éventuellement accompagné d'une haie végétale, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les paires vues sont autorisées sur limite séparative, mais seront limitées à une profondeur maximale de 4m à compter du nu de la façade et dans la continuité de la construction. La hauteur sera limitée à 1,80 mètre.

Les murs ou murets en limite de voie ou de l'emprise publique, dont la hauteur est supérieure à 10 cm seront surmontés d'un couronnement.

Les matériaux destinés à être recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage devront être enduits.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...), coupe-vent, brise vue sont interdites.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes. Des adaptations pourront être tolérées en cas de forte déclivité.

ARTICLE AUins 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUins 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement.

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être aménagées et plantées, à raison d'au moins un arbre à moyenne ou haute tige pour 4 places, à répartir sur l'aire de stationnement.

Espaces libres et plantations.

Des espaces végétalisés doivent être conservés. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

Ces espaces auront une composition harmonieuse et comporteront des surfaces plantées, dont des bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges. Ils auront une superficie au moins égale à 15 % de la surface totale du terrain.

Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés et masqués par la plantation d'une frange arborée (arbres de haute tige) et arbustive composée d'essences variées (3 espèces différentes au minimum).

ARTICLE AUins 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement respectant les orientations d'aménagement.

Toute opération de production neuve à vocation d'habitat de plus de 5 logements comportera 25% de logements à coûts conventionnés.

Les zones 1AU se distinguent en fonction de critères d'efficacité ou de densité foncière pour le logement exprimée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles sont identifiées par secteurs:

- Le secteur 1AUa dit Sous les Ors
- Le secteur 1AUb dit des Hauts Charmets
- Le secteur 1AUc au Nord de la route de Vichy
- Le secteur 1AUd dit de Neige Bœuf
- Le secteur 1AUe dit de Courlandes.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

1. Les constructions à usage industriel
2. Les constructions à usage d'hôtellerie
3. Les constructions à usage artisanal
4. Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités classées ICPE
5. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
6. Le stationnement des caravanes isolées et campings-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage à l'exception de ceux mentionné à l'article 2
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. L'ouverture et l'exploitation des carrières
9. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc.
10. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...).

Dans le secteur 1AUa :

11. Les constructions à destination de commerces

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :

12. Les constructions à destination de commerces
13. Les constructions à destination de bureaux

Dans le secteur 1AUd :

14. Les constructions à destination de commerces

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans tous les secteurs :

1. Les constructions à destination d'entrepôts à condition :
 - d'être liée à une activité commerciale ou artisanale présente sur la même unité foncière
 - d'être liée à l'activité urbaine
 - que la surface de plancher et l'emprise au sol soient inférieures ou égales à 200m²
 - de ne pas aggraver les nuisances apportées au voisinage
2. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque.
3. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Dans le secteur 1AUe :

4. Les constructions à destination de commerces à condition :
 - d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage
 - d'avoir un fonctionnement compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs
 - d'avoir une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les garages privés ainsi que les places de stationnement privées, ouvrant sur la voie publique qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Les voies doivent être adaptées à la circulation des véhicules automobiles, avoir une largeur minimum de 6 mètres, à moins qu'elle ne soit organisée en sens unique ou alterné avec une largeur minimale de 3 mètres. Elles devront être aménagées de façon à éviter toute manœuvre ou stockage de véhicule en attente sur les voies publiques.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de gros gabarit, notamment ceux de collecte des déchets ménagers, de secours et de déneigement, de faire aisément demi-tour sans effectuer de marche arrière. Toutefois, elles pourront être dispensées d'aire de retournement à condition que leur longueur soit inférieure à 20 mètres, qu'elles desservent 2 logements au maximum et sous réserve de l'avis favorable du service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers et des services incendie et de déneigement.

Les opérations d'aménagement organisées en impasse devront se prolonger par un cheminement piéton permettant d'assurer une connexion piétonne fluide d'une voie à une autre ou d'envisager une poursuite de l'aménagement de ce cheminement dans le cadre d'une opération sur la parcelle voisine, si celle-ci est non bâtie.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage. Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Tout bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

Eaux pluviales :

Les mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction que les constructions neuves.

Electricité, téléphone et réseaux câbles

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enterrés. Les coffrets de branchement seront installés en limite du domaine public. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Les ouvrages de télécommunication seront réalisés en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage de terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménagés ou non entretenus.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Dans le secteur 1AUa :

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Pour les annexes et les extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m², le retrait peut être diminué à 3 mètres.

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc:

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Pour les annexes et les extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m², le retrait peut être diminué à 3 mètres.

Dans les secteurs 1AUd et 1AUe:

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement, si la hauteur à l'aplomb est inférieure à 1,5 fois la largeur de l'emprise ou de la voie publique ou privée
- Soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

A défaut d'une implantation en limite de voie respectant les conditions ci-dessus, le retrait peut être diminué à 1 mètre de l'alignement pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m².

La bande entre la voie et la construction ne recevra ni stockage ni dépôt et devra être traitée dans un espace aménagé et paysagé.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc :

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs 1AUd et 1AUe :

Les constructions seront édifiées en retrait avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

A défaut d'une implantation en limite séparative respectant les conditions ci-dessus, le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
- pour les annexes et les extensions dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m².

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé excepté en sous-secteurs 1AUd et 1AUe où, si les constructions ne sont pas contigües, elles seront implantées à une distance supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé excepté pour les abris de jardin dont l'emprise au sol totale sera inférieure à 12 m² par unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée :

	Acrotère	Faîtage et autres toitures	
	Hauteur absolue	Hauteur absolue	Egout
Maisons individuelles	7 m	9 m	7 m
Autres types de constructions	13 m	15 m	13 m

Ces limites ne s'appliquent pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (dont ascenseur, ou accès en terrasse ou toiture, cheminées, antennes ...), ni aux aménagements répondant à la mise aux normes accessibilité et sécurité des bâtiments existants dépassant la hauteur autorisée.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion

Toute construction nouvelle ou rénovation devra respecter l'environnement urbain dans lequel elle s'insère. Elle devra contribuer à accroître le caractère et le paysage urbain : alignement, front bâti, gabarit, soubassement, rythmes verticaux et horizontaux, percements, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...

Les annexes et constructions légères de type abri de jardin doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel.

Façades et ravalement

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade de rue.

Les enduits seront d'aspect finement talochés ou grattés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage sont interdits.

L'imitation de matériaux est autorisée sur des parties ponctuelles telles que linteaux, cadres d'ouvertures, portes extérieures, fenêtres et volets.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, à l'exception des dispositifs de production d'énergies.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Ouvertures / Percements en façades

Les proportions, le dessin des baies et des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la composition de la façade (rythmes verticaux, horizontaux...).

Les coffres extérieurs de volets roulants et de rideaux métalliques sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas en débord du nu de la façade.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception pour être en harmonie avec celles des bâtiments voisins.

Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques

A moins d'être en toiture terrasse, les toitures des bâtiments seront à deux versants minimum avec une pente inférieure à 50%. Des adaptations seront possibles pour les extensions des constructions existantes.

Les toitures à un pan seront autorisées avec une hauteur maxi au faîtage de 3,50 mètres seulement pour les extensions ou annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage et en harmonie avec la couleur de la façade ou de la toiture.

Les toitures seront d'aspect tuiles de couleur rouge.

Les étanchéités des annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m², les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, ainsi que d'autres dispositifs de couvrement pourront être autorisés sous conditions d'être intégrés dans un projet architectural.

Dans les secteurs 1AUb, 1AUd et 1AUe :

Les toitures terrasses seront végétalisées.

Clôtures

Les clôtures et les portails, de par leur nature, leur implantation, leurs proportions, les choix de matériaux, devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent et/ou la construction principale et/ou les clôtures avoisinantes.

Les clôtures sur voies et en limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 mètre sauf impératifs de sécurité (poste GAZ, Station de relevage, antenne ...) mesurée à partir du terrain naturel à l'exception des piliers et portails.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans le muret ou dans la clôture.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

Les parees vues sont autorisés sur limite séparative, mais seront limités à une profondeur maximale de 4m à compter du nu de la façade et dans la continuité de la construction. La hauteur sera limitée à 1,80 mètre.

Les matériaux destinés à être recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage devront être enduits.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...), coupe-vent, brise vue sont interdites.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes. Des adaptations pourront être tolérées en cas de forte déclivité.

Dans les secteurs couverts par le PPRNPI, les clôtures devant assurer la transparence hydraulique seront obligatoirement implantées sur une arase.

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUd et 1AUe :

Les clôtures sur voies doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, la hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1.20 m.
- soit d'un muret, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, grillage) et réalisé en matériaux pérennes dans le temps, éventuellement accompagné d'une haie végétale, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, la hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1.20 mètre.
- soit d'un muret, d'une hauteur maximale de 1.20 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, grillage) et réalisé en matériaux pérennes dans le temps, éventuellement accompagné d'une haie végétale, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Les murs ou murets en limite de voie ou de l'emprise publique, dont la hauteur est supérieure à 10 cm seront surmontés d'un couronnement.

Dans le secteur 1AUc :

Les clôtures sur voies et en limites séparatives seront composées d'un muret de soubassement de 20 cm de haut, sans redent, rehaussé d'un grillage et doublée d'une haie champêtre d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les autres constructions, il est exigé :

- 2 places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée

Pour le stationnement des cycles et motocycles, il est exigé :

- 1 place par logement collectif
- 1 place pour 100 m² de surface de plancher créée pour les constructions n'étant pas à destination d'habitation

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être aménagées et plantées, à raison d'au moins un arbre à moyenne ou haute tige pour 4 places, à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsque celle-ci inclut un dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle.

Espaces libres et plantations.

Des espaces végétalisés doivent être conservés. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

Ces espaces auront une composition harmonieuse et comporteront des surfaces plantées, dont des bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges. Ils auront une superficie au moins égale à 15 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les constructions devront ainsi tendre vers des bâtiments à énergie positive BEPOS.

Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU et 3 AU

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à moyen terme (2AU) ou long terme (3AU) à l'urbanisation, non constructibles en l'état actuel du PLU.

Ces zones, divisées en secteurs sont actuellement non équipées et sont destinées à l'extension de la ville, à vocation résidentielle avec accompagnement d'équipements et de services, à condition qu'elles fassent l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement. Elles doivent permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées entre des zones 2AU et 3AU qui se distinguent par le phasage et nécessitent pour être ouvertes à l'urbanisation une modification ou révision du PLU accompagnée d'une étude de justification au regard des capacités d'urbanisation réellement mobilisées dans les zones U, 1AU et des objectifs communaux, communautaires du PLH ou du SCoT.

Elle comprend :

- un sous-secteur **2AU**, secteur d'aménagement de moyen terme à dominante d'habitat non ouvert à l'urbanisation
- un sous-secteur **3AU**, secteur d'aménagement de long terme à dominante d'habitat non ouvert à l'urbanisation, la desserte par les voies et les réseaux à la périphérie immédiate de ces zones n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions.

Ces secteurs sont partiellement couverts par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres, voies ferrées et autoroute A71.

ARTICLE 2AU-3AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
2. Le stationnement des caravanes isolées et campings-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage

ARTICLE 2AU-3AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions existantes à usage d'habitation en vue de :

- leur restauration et leur rénovation
 - leur extension à condition qu'elle ne compromette pas les OAP et qu'elle soit limitée à 20% de la surface de plancher existante dans la limitée de 50 m² de surface de plancher créée.
2. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque.
 3. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 4. Les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions existantes
 5. Les extensions d'activités existantes dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 50 m² de surface de plancher
 6. Les équipements d'infrastructures routières ou de transports collectifs publics, les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés
 7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 8. Les démolitions.
 9. Les clôtures.

ARTICLE 2AU-3AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-3AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-3AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-3AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

A défaut d'une implantation en limite de voie, le retrait peut être diminué à 1 mètre de l'alignement pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m².

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

ARTICLE 2AU-3AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

A défaut d'une implantation en limite séparative, le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m².

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

ARTICLE 2AU-3AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-3AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-3AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-3AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-3AU 12 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-3AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-3AU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEi

La zone AUEi est une zone urbaine à vocation économique insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate mais dont l'aménagement pour la construction de bâtiments a été décidé.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

La zone AUEi est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres et aux risques inondation.

ARTICLE AUEi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions ou installations destinées à l'artisanat
2. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
3. Les parcs résidentiels de loisirs
4. Le stationnement des caravanes isolées et campings-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage
5. L'ouverture et l'exploitation des carrières

ARTICLE AUEi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

1. Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - d'être destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement du bâtiment d'activités.
 - que le logement soit intégré dans le volume et la hauteur du bâtiment d'activités.
 - que la superficie de plancher soit inférieure ou égale à 80 m²
 - d'un seul logement par unité foncière.
2. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition :
 - d'être liés à l'activité de la zone
 - de s'accompagner de dispositions pour permettre leur insertion dans l'environnement, dont des écrans végétalisés pour limiter les perceptions des voies et emprises publiques.

3. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque.

ARTICLE AUEi 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Il est vivement recommandé que les portails et garages, s'ils existent, soient implantés en retrait de l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de gros gabarit puissent faire demi-tour y compris pour les véhicules de secours sans effectuer de marche arrière.

Les voies doivent être adaptées à la circulation des véhicules automobiles poids lourds, avoir une largeur minimum de 6,5 mètres, à moins qu'elle soit organisée en sens unique ou alterné avec une largeur minimale de 3.5 mètres. Elles devront être aménagées de façon à éviter toute manœuvre ou stockage de véhicule en attente sur les voies publiques.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 mètre et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage. Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 mètre dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 mètres.

ARTICLE AUEi 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau**

Tout bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

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

Tout déversement en puisard, fossé drainant est interdit.

Le raccordement des établissements déversant des eaux résiduaires industrielles (ERI) au réseau public est autorisé dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des ERI. Dans ce cas, un arrêté d'autorisation et une convention spéciale de déversement seront établis entre le pétitionnaire et l'autorité compétente.

Pour certaines activités, des dispositions spécifiques de pré-traitement des effluents peuvent être imposées à l'usager afin de satisfaire aux exigences de rejet.

Eaux pluviales :

Les mesures de rétention des eaux pluviales s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction que les constructions neuves.

Le pré traitement des eaux issues des surfaces de parkings et voies de circulation supérieures à 1000 m² est obligatoire.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération : les eaux pluviales seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur), soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux.

Electricité, téléphone et réseaux câblés

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enterrés. Les coffrets de branchement seront installés en limite du domaine public. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Les ouvrages de télécommunication seront réalisés en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE AUEi 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage de terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménagés ou non entretenus.

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

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Les équipements techniques publics ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul minimum de 3 mètres.

Dans les marges de recul y compris celles indiquées sur le plan de zonage, sont autorisés sous conditions de respecter les servitudes de réseaux :

- les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration à l'environnement,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes.

Les marges de recul devront être traitées principalement en espaces verts avec plantations. Elles ne pourront être utilisées à d'autres fins sur plus de 50 % de leur superficie, et seulement pour les accès, le stationnement ou l'évolution des véhicules, à l'exclusion de tout dépôt ou stockage à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

ARTICLE AUEi 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si la limite ne constitue pas une limite de zone résidentielle, les constructions seront édifiées:

- soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les distances se mesurent en tout point de la construction à l'exception des escaliers extérieurs et ascenseurs, marquises, cheminées, canalisations extérieures, garde-corps et des adjonctions répondant à des motifs d'accessibilité.

Quelle que soit la distance de recul par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,2 mètre dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

A défaut d'une implantation en limite séparative respectant les conditions ci-dessus, le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE AUEi 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AUEi 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue de tout point de la construction ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur peut être portée à 18 mètres dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment projeté pour des motifs techniques, d'exploitation ou de développement durable, à moins qu'elle ne soit contrainte par des servitudes, dont les servitudes aéronautiques.

Ces limites ne s'appliquent pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (dont ascenseur, ou accès en terrasse ou toiture, cheminées, antennes ...), ni aux aménagements répondant à la mise aux normes accessibilité et sécurité des bâtiments existants dépassant la hauteur autorisée.

ARTICLE AUEi 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux adaptés à leur destination et à l'harmonie du paysage.

L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité.

Les annexes et constructions légères de type abri de jardin doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel.

Façades et ravalement

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage sont interdits.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, à l'exception des dispositifs de production d'énergies.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

La conception des façades sera de préférence marquée par un jeu des lignes horizontales et verticales et tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : brise-soleil, auvents, joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Les matériaux devront exprimer modernité et simplicité, comme :

- L'aluminium anodisé ou laqué,
- L'acier laqué,
- Le verre,
- Le béton,
- Le bois.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris, bruns et verts. Ainsi, sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être à défaut de l'emploi du bois naturel, dans la même gamme de couleurs.

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers et ne pourront excéder 30% de la façade considérée.

Toitures

Les toitures-terrasses seront de couleur sombre dans les tons de gris, gris/bleu ou gris/vert ou végétalisées.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans le volume couvert à l'exception des éléments verticaux, cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

Les toits d'aspect tuiles sont interdits, sauf s'ils sont liés à l'activité de production ou distribution de l'exploitant ou s'il s'agit d'une extension ou rénovation d'une construction existante.

Clôtures

Les clôtures et les portails, de par leur nature, leur implantation, leurs proportions, les choix de matériaux, devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent et/ou la construction principale et/ou les clôtures avoisinantes.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage devront être enduits.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...), coupe-vent, brise vue sont interdites.

Les clôtures seront constituées :

- soit de haies basses champêtres comportant au moins trois espèces différentes d'essences (en excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise),
- soit d'un grillage laqué à structure thermosoudée de couleur verte ponctuellement doublé d'une haie d'une hauteur maxi de 2 mètres.

La hauteur de la clôture devra être au maximum de 2,5 mètres au-dessus d'une arase n'excédant pas 10 cm.

Les coffrets techniques et stockage des déchets collectés par la communauté de commune seront intégrés dans des murs ou édicules situés à l'entrée des lots et en limite de propriété.

ARTICLE AUEi 12 : STATIONNEMENT

Il est exigé :

Destination	Nombre de place minimal requis
Habitation	1 place par logement ou unité d'hébergement
Commerces	2 + 1 place pour 25 m ² de surface de plancher
Bureaux	2 + 1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Hôtels	2 + 1 place par unité d'hébergement
Activités artisanales	2 + 1 place VL pour 100 m ² de surface de plancher
Activités industrielles	2 + 1 place VL pour 300 m ² de surface de plancher
Entrepôts	2 + 1 place VL pour 500 m ² de surface de plancher

Le stationnement des poids lourds ou véhicules de livraison devra être assuré en dehors du domaine public.

Pour le stationnement des cycles et motocycles, il est exigé :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher créée.

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants.

ARTICLE AUEi 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement de plus de 4 places devront être aménagées et plantées, à raison d'au moins un arbre à moyenne ou haute tige pour 4 places, à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsque celle-ci inclut un dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle.

Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande végétalisée.

Espaces libres et plantations

Des espaces végétalisés doivent être conservés. Ils peuvent inclure des espaces aménagés en terrasses accessibles.

Ces espaces auront une composition harmonieuse et comporteront des surfaces plantées, dont des bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges. Ils auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain.

Stockage en plein air

Les stockages en plein air s'ils ne sont pas interdits en secteurs d'aléas du PPRNPI seront obligatoirement accompagnés et masqués par la plantation d'une frange arborée (arbres de haute tige) et arbustive d'une largeur minimale de 5 mètres composée d'essences variées (3 espèces différentes au minimum).

ARTICLE AUEi 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les constructions devront ainsi :

- Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Protéger des nuisances procurées par les vents dominants les espaces extérieurs d'agrément public ou privé,
- Prendre en compte les effets d'écoulement des flux d'air (éviter les effets de couloir ou de tourbillon notamment).
- Prendre en compte les effets de masque proches des bâtiments voisins,
- Se protéger du soleil en été et de privilégier toute forme de rafraîchissement liées au site par la présence de végétation, de revêtements de sol qui peuvent favoriser des ambiances agréables en été.

Chapitre 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à moyen terme ou long terme à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU.

Cette zone est actuellement non équipée et est destinée à l'extension de l'aménagement du parc logistique CLERMONT AUVERGNE ou au relogement des tiers résidents à condition qu'elle fasse l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, qu'elle respecte les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, en limitant les impacts sur les espaces naturels, agricoles, résidentiels adjacents et en assurant la réalisation des viabilités nécessaires.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, la zone AUE comporte :

- un **sous-secteur AUEp** qui se distingue par le phasage. Ce secteur se caractérise comme une zone d'attente de projet d'aménagement global du parc logistique et de sa frange sud en contact avec des zones naturelles, agricoles ou d'habitat existant ou futur. Il est identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme

La zone AUE et le sous-secteur AUEp nécessitent pour être ouverts à l'urbanisation une modification ou révision du PLU accompagnée d'une étude de justification au regard des capacités d'urbanisation réellement mobilisées pour le volet économique dans les zones UE1 et des objectifs communautaires ou du SCoT, pour le volet résidentiel dans les zones 1AU et des objectifs du PLH ou du SCoT.

Le sous-secteur AUEp vise :

- d'une part le relogement des occupants résidents des emprises du parc logistique pour la construction de logements adaptés pour les personnes en voie de sédentarisation ou de logements sociaux.
- d'autre part l'aménagement d'un espace tampon à vocation naturelle, agricole ou écologique avec le parc logistique.

La zone AUE est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres.

ARTICLE AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
2. Le stationnement des caravanes isolées et campings-cars sur terrains non bâtis, les mobil-homes non provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat, les terrains de campings et caravanage

ARTICLE AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

1. Les équipements d'infrastructures routières ou de transports collectifs publics, les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
3. Les clôtures.

ARTICLE AUE 3 : ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE AUE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Les équipements techniques publics ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les distances se mesurent en tout point de la construction à l'exception des escaliers extérieurs et ascenseurs, marquises, cheminées, canalisations extérieures, garde-corps et des adjonctions répondant à des motifs d'accessibilité.

Si la limite ne constitue pas une limite de zone résidentielle, les constructions seront édifiées:

- soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),
- soit en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Si la limite correspond à une limite de zone résidentielle, les constructions seront édifiées:

- en retrait, avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la hauteur à l'aplomb de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

A défaut d'une implantation en limite séparative respectant les conditions ci-dessus :

- le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m²,
- les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment peuvent être autorisés dans la continuité des limites d'emprise existante, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUE 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUE 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

TITRE 4.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones A sont les zones agricoles :

A	Secteur agricole
Ac	Sous-secteur destiné à recevoir l'ensemble des constructions des bâtiments nécessaires aux activités agricoles
Ae	Sous-secteur correspondant à des implantations ponctuelles préexistantes d'activités autre qu'agricoles
Aj	Sous-secteur destiné à des implantations ponctuelles de jardins familiaux dans une zone à vocation agricole

Chapitre unique : DISPOSITIONS

APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux secteurs agricoles qu'il convient de préserver soit en raison de la valeur agricole des terrains, soit en raison de leur intérêt dans le cadre du fonctionnement d'une exploitation agricole.

Elle comporte :

- un secteur **Ac** destiné à recevoir l'ensemble des constructions des bâtiments nécessaires aux activités agricoles,
- un secteur **Ae** qui correspond à des implantations ponctuelles d'activités autre qu'agricoles existantes à la date d'approbation du PLU
- un secteur **Aj** qui correspond à des implantations ponctuelles de jardins familiaux dans une zone à vocation agricole, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.

Elle est partiellement couverte par des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres.

Certains secteurs sont classés en zone inondable (se référer aux plans des servitudes et au règlement du PPRNPI correspondant qui s'impose).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

✓ Sont autorisés :

Dans tous les secteurs :

1. Les équipements d'infrastructures routières, autoroutières ou de transports collectifs publics, les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à cette infrastructure.

✓ Sont autorisés sous conditions de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone et de s'intégrer dans le paysage :

Dans tous les secteurs :

2. Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (réseaux divers, antennes)
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque.
5. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition :
 - d'être strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone,
 - de ne pas compromettre la stabilité des sols et l'écoulement des eaux,
 - de ne pas porter atteinte au caractère du site,
 - de ne pas favoriser la migration des animaux aux abords des clôtures du domaine public ferroviaire ou autoroutier.
6. Les démolitions
7. Les clôtures
8. Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements.

Dans le secteur A :

9. Les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient limités à une emprise au sol de 20 m²
10. Les constructions de serres strictement nécessaires à l'activité agricole périurbaine, dont le maraîchage, l'horticulture ou l'arboriculture
11. Pour les constructions d'habitation de tiers non exploitant agricole, existantes à la date d'approbation du PLU et repérées au plan de zonage, sont admis :
 - leur adaptation, leur restauration et leur réfection,
 - leur extension à condition de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - les piscines,
 - les annexes d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² et situées à moins de 20 mètres de l'habitation.

Dans le secteur Ac :

12. Les constructions ou installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole.
13. Le changement de destination de bâtiments existants pour les aménager en bâtiments à destination agricole uniquement.
14. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition :
 - d'être indispensable à l'exploitation agricole et de justifier de la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation.
15. L'extension d'une construction existante destinée à l'habitation, le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole pour la création d'un nouveau logement ou pour l'agrandissement d'un logement existant à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole.
16. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de matériels etc. à condition d'être nécessaires à l'activité agricole ou à l'activité existante à la date d'approbation du PLU
17. Les piscines
18. Les annexes liées à l'habitation d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m²

19. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la restauration et la réfection des constructions existantes
20. Les installations classées pour l'environnement à condition d'être une ICPE agricole

Dans le secteur Ae :

21. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la restauration et la réfection des constructions existantes
22. Les constructions et extensions des constructions liées à une activité existante à la date d'approbation du PLU
23. Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition :
 - d'être indispensable à l'activité existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Aj :

24. Les abris de jardin

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Tout bâtiment qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Assainissement**Eaux usées :**

En présence d'un réseau d'assainissement collectif : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Le déversement des effluents, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement : les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Eaux pluviales :

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération : les eaux pluviales seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur), soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif.

Les aménagements ou constructions aux abords de l'autoroute ne doivent pas impacter les installations de gestion des eaux pluviales dimensionnées pour protéger le milieu naturel de la pollution générée par l'infrastructure autoroutière, sauf accord express du gestionnaire d'autoroute.

Electricité, téléphone et réseaux câblés

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Les réseaux devront être enterrés. Les coffrets de branchement seront installés en limite du domaine public à l'exception des ouvrages et aménagements du domaine autoroutier public. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Les ouvrages de télécommunication seront réalisés en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Le retrait peut être diminué à 1 mètre de l'alignement pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m².

Les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment peuvent être autorisés dans la continuité des limites d'emprise existante, sans restreindre la distance existante par rapport à l'alignement.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions seront édifiées en retrait avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, supérieure ou égale à 5 mètres.

Le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m².

De plus, les extensions et aménagements des bâtiments existants ne respectant pas les règles édictées précédemment peuvent être autorisés dans la continuité des limites d'emprise existante, sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur Aj :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera supérieure ou égale à 1 mètre à condition de ne pas apporter une gêne sur les voies de circulation.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé excepté pour les abris de jardin dont l'emprise au sol totale sera inférieure à 12 m² par unité foncière.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante. Dans ce cas, la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
- 14 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).
- 3,50 mètres pour les abris de jardins.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Les annexes et constructions légères de type abri de jardin doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Les matériaux réfléchissants sont interdits, à l'exception de ceux utilisés pour les serres.

Façades et ravalement

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage sont interdits.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois sont recommandés. Les couleurs des bardages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat, les teintes seront foncées dans la gamme des gris, bruns et verts.

L'utilisation de plaques translucides améliorant la clarté des bâtiments agricoles est autorisée.

Toitures

Les étanchéités des annexes d'une superficie inférieure ou égale à 12 m², les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, ainsi que d'autres dispositifs de couverture pourront être autorisés sous conditions d'être intégrés dans un projet architectural.

Les toitures seront d'aspect tuiles de couleur rouge pour les bâtiments d'habitations.

Pour les autres destinations les toitures seront de couleur sombre dans les tons rouges / bruns / verts.

Tunnels

Les tunnels seront de couleur sombre dans les tons bruns, gris ou verts.

Clôtures

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage devront être enduits.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...), coupe-vent, brise vue sont interdites.

Sauf pour impératifs de sécurité (infrastructures autoroutières, antenne, station de relevage, ...), les clôtures sur voies et en limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 m, mesurée à partir du terrain naturel à l'exception des piliers et portails et devront être constituées de :

Dans le secteur Ac et Ae :

Les clôtures seront réalisées :

- soit par un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes, la hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1.20 mètre.
- soit par un muret, d'une hauteur comprise entre 10 et 40 cm, surmonté ou non d'un dispositif ajouré (grille, grillage) et réalisés en matériaux pérennes dans le temps, éventuellement accompagné d'une haie végétale, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.
- soit d'un grillage ou matériaux naturels

Pour les murs de soutènements en limites séparatives, des adaptations pourront être tolérées en cas de forte déclivité du terrain naturel.

En secteurs A et Aj :

Les clôtures seront réalisées en grillage, barbelés ou matériaux naturels.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bassins d'eaux pluviales seront végétalisés, à l'exception des bassins liés aux infrastructures autoroutières.

Il est rappelé que les boisements et les continuités biologiques protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme font l'objet de prescriptions particulières (se référer aux dispositions générales)

ARTICLE A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

TITRE 5.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Chapitre unique : DISPOSITIONS

APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est partiellement couverte par des risques technologiques et des secteurs d'exposition au bruit des infrastructures de transports terrestres

Certains secteurs sont classés en zone inondable (se référer aux plans des servitudes et au règlement du PPRNPI correspondant qui s'impose).

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'intégrer dans le paysage :

1. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition :
 - d'être strictement nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone,
 - de ne pas compromettre la stabilité des sols et l'écoulement des eaux,
 - de ne pas porter atteinte au caractère du site,
 - de ne pas favoriser la migration des animaux aux abords des clôtures du domaine public ferroviaire ou autoroutier.
2. Les équipements d'infrastructures routières, autoroutières ou de transports collectifs publics, les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à cette infrastructure
3. Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (réseaux divers, antennes)
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
5. Les aménagements et constructions nécessaires à la valorisation des espaces naturels (sentiers, aires de découverte, pistes cyclables..), dont l'espace naturel sensible du Marais de Lambre défini dans le plan de gestion écologique du site
6. Les démolitions

7. Les clôtures
8. La reconstruction à l'identique des bâtiments d'habitation détruits à la suite d'un sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque
9. La restauration et l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes
10. Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Le retrait peut être diminué à 1 mètre de l'alignement pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m².

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées en retrait avec une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, supérieure ou égale à 5 mètres.

Le retrait peut être diminué à 1 mètre de la limite séparative pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 25 m².

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé excepté pour les abris de jardin dont l'emprise au sol totale sera inférieure à 20 m² par unité foncière.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue est limitée à 8 mètres.

La règle de la hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, d'intérêt collectif, et des services autoroutiers.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Insertion

Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existantes, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer. Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Façades et ravalement

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois sont recommandés. Les couleurs des bardages devront s'intégrer dans l'environnement immédiat, les teintes seront foncées dans la gamme des gris, bruns et verts.

Toitures

Les toitures seront de couleur sombre dans les tons rouges / bruns / verts.

Clôtures

Les clôtures sur voies et en limites séparatives auront une hauteur maximum de 1.80 m, sauf impératifs de sécurité (infrastructure autoroutière, antenne, station de relevage, ...) mesurée à partir du terrain naturel à l'exception des piliers et portails.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public.

Les matériaux destinés à être recouverts ainsi que les bétons bruts de décoffrage devront être enduits.

Les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...), coupe-vent, brise vue sont interdites.

Les clôtures seront en grillage, barbelés ou matériaux naturels. Des exceptions seront acceptées pour des impératifs de sécurité liés à l'infrastructure autoroutière.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bassins d'eaux pluviales seront végétalisés.

Il est rappelé que les boisements et les continuités biologiques protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme font l'objet de prescriptions particulières (se référer aux dispositions générales)

ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

TITRE 6.

ANNEXES

Annexe 1 :

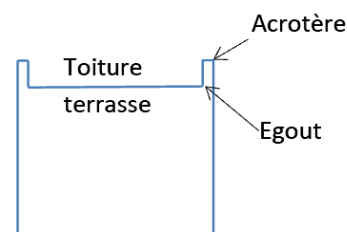
Définitions

ABF :

Architecte des Bâtiments de France

Acrotère :

Partie supérieure d'un mur située au-dessus de la terrasse ou du bas de toiture



Activité urbaine :

Les activités urbaines sont l'ensemble des activités économiques, institutionnelles et culturelles d'une ville, à l'exception des activités industrielles et agricoles qui répondent à leur logique propre de fonctionnement et qui peuvent générer des contraintes de voisinage ou de nuisances fortes.

Affouillement – exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou de déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes ou regroupements intercommunaux, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Annexe :

Est considérée comme annexe au sens du présent PLU, toute construction de faible importance qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques...).

A noter que l'annexe accolée et communicante au bâtiment est considérée comme une extension au sens du présent PLU.

Aménagement d'une construction :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Arase :

L'arase est le niveau supérieur d'un ouvrage de maçonnerie, le plus souvent aplati et mis à niveau afin de servir de socle pour le reste de la construction.

Attique :

L'attique est le ou les étage(s) situé(s) au-dessus de l'aplomb de la surface principale et disposé en retrait.

Brise-vue :

Il s'agit des dispositifs de clôture qui occultent partiellement ou totalement des vues des emprises publiques ou privées.

Caravane :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination :

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture :

La clôture est une « barrière » construite ou végétale qui délimite une unité foncière notamment vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des activités agricoles comme :

- Les bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel)
- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation)
- Les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- Les activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges...)
- Les bâtiments liés à la vente des produits agricoles locaux
- Les bâtiments techniques liés à l'exploitation
- Les bâtiments d'élevage...

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle a été édifiée légalement.

Construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Couronnement :

Le couronnement est la partie terminale, supérieure d'une construction ou d'un mur.

Couverture :

Matériau de nature variable dont on recouvre les combles des bâtiments pour les protéger contre les intempéries.

Destination d'une construction :**Habitat**

Les locaux d'habitat sont déterminés comme le milieu où l'homme organise son lieu de vie permettant de mettre en place des conditions de logements.

Les locaux annexes (garages, cabanes, abris...) contigus ou non d'un logement, sont réputés avoir la même destination. Pour les lieux de stockage atteignant une superficie supérieure à 50 % de la surface de plancher totale, ces lieux seront considérés comme ayant une destination « entrepôt ».

Bureau

Les locaux de bureaux sont déterminés par des activités de Direction, gestion, études, ingénierie, informatique, professions libérales...

L'activité de bureau se distingue de l'activité commerciale, du fait qu'elle ne propose pas d'activité de présentation et de vente directe au public.

Ainsi, une activité d'assistance téléphonique ou de vente par correspondance, doit être considérée comme une activité de « bureau » du fait de l'absence de vente directe et de présentation du produit.

Commerce

La destination de commerce regroupe les activités d'achat ou de vente au public de biens ou de services.

L'activité prédominante doit être la présentation au public d'un produit (bien ou service).

Ainsi une agence bancaire ou d'assurance entre dans la catégorie « commerce » tandis que le siège social ou la Direction entre dans l'activité « bureau ».

Industrie

La destination d'industrie vise les activités collectives de production de biens à partir de produits bruts, à l'aide de travail et/ou de capital.

Artisanat

La destination « artisanat » regroupe les activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Sont déterminantes dans le choix de la destination entre artisanat et industrie :

- Les méthodes de fabrication (utilisation d'équipements ou de machines lourdes ou non).
- Les nuisances apportées au voisinage (bruits et vibrations, fumées...).

Hôtellerie

La destination hôtelière se caractérise par :

- le caractère temporaire de l'hébergement
- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurants, blanchisserie, accueil...)
- des services gérés par un personnel propre à l'établissement et non laissés en libre-service par les résidents eux-mêmes.

Ainsi ne font pas partie de la destination hôtelière, les résidences de tourisme, les résidences étudiantes, les résidences « services » dont l'activité est rattachée à de l'habitat, même si celui-ci est souvent temporaire.

Entrepôt

Un entrepôt peut être lié à une activité de commerce, d'industrie ou d'artisanat, et doit par essence être lié à la destination de la construction principale.

Toutefois, en fonction de sa superficie, une surface de stockage peut entrer dans la fonction « entrepôt » selon les modalités suivantes : lorsque les locaux d'entreposage ou de stockage sont liés à des activités de commerces, d'industrie, d'artisanat, ceux-ci dépendent des destinations de l'activité principale s'ils représentent moins d'un tiers de la surface de plancher totale. Au-delà le lieu de stockage est considéré comme relevant totalement de la destination « entrepôt ».

Lorsque les locaux de stockage sont liés à des habitations, ceux-ci dépendent de la destination « entrepôt » s'ils représentent une surface de plancher supérieure à 50 % de la surface de plancher totale. En deçà, ces locaux sont considérés comme des locaux annexes à l'habitation.

Constructions et installations d'intérêt collectif

Un équipement d'intérêt collectif ne peut se résumer qu'à un bâtiment destiné à la satisfaction d'un besoin collectif ou à recevoir du public.

Ainsi, bien que réalisé et géré par une personne privée, un équipement peut être d'intérêt collectif tel qu'une maison de retraite, établissement de santé, de personnes âgées ou dépendantes.

Sont également compris dans l'intérêt collectif les divers équipements publics.

L'équipement d'intérêt collectif doit correspondre à un réel besoin des populations, étroitement lié aux circonstances locales.

Exploitation agricole ou forestière

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

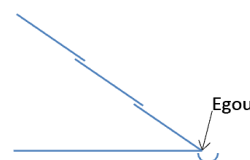
L'exploitation agricole se définit comme une unité de production de produits agricoles, atteignant un seuil en superficie d'exploitation utilisée d'au moins un hectare, de culture spécialisée d'au moins 20 ares ou une production suffisante en cheptel.

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée dans l'article L.311 du Code rural :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.(...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »

Egout du toit :

Il correspond à la limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.



Emplacement Réservé :

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts, les espaces nécessaires aux continuités écologiques, des programmes de logements respectant les objectifs de mixité sociale. Son application permet de geler tout projet de construction privée.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du Code de l'Urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace paysager :

Il s'agit d'un espace libre qui résulte d'une composition d'éléments végétaux ou/ et minéraux.

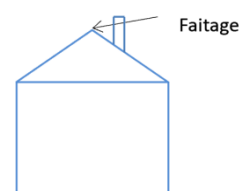
Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition, soit en contiguïté, soit en surélévation. Une extension est communicante avec le bâtiment principal.

Faîtage :

Sommet du ou des pans d'une toiture, hors ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs...

La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

**Habitation de type individuel :**

Construction comportant un ou deux logements.

Habitation de type collectif :

Construction comportant plus de deux logements.

Hauteur

La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel (TN) si le terrain aménagé (TA) est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel ; soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

Hauteur à l'aplomb d'une façade :

Mesurée entre le terrain (TN ou TA) et la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Hauteur absolue (Hauteur au faîtage : Hf / Hauteur à l'acrotère : Ha) :

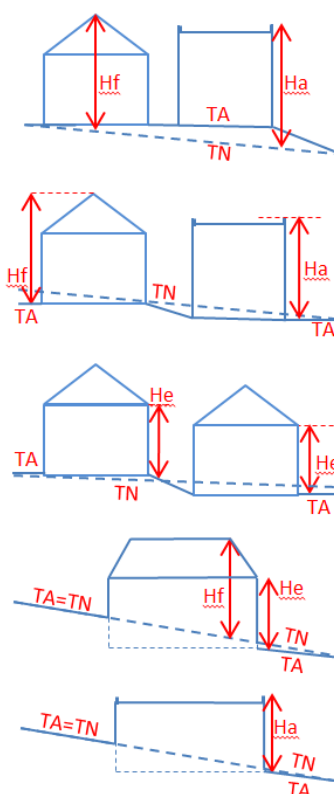
Mesurée entre le terrain (TN ou TA) et le faîtage (Hf) pour les constructions à plusieurs pans, ou de l'acrotère (Ha) de la toiture pour les toitures terrasses ou à faible pente, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus du calcul.

Hauteur à l'égout (He) :

Mesurée entre le terrain (TN ou TA) et l'égout de la toiture.

Cas d'un terrain en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur (Ha, He ou Hf) se mesure en tout point du bâtiment.

**Impasse :**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE :

Au sens de l'article L511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Matériau de rebut :

Il s'agit de matériaux usagés considérés comme des déchets ou des rebuts sans valeur d'usages et présentant des défauts d'aspect ou d'assemblage.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Toutes les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent faire l'objet d'une mutualisation des obligations réglementaires relatives, à la mixité des fonctions urbaines, à la construction de logements sociaux et au nombre de places de stationnement imposés.

Ponctuellement, les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet de dispositions particulières au sein de la règle générale (implantation des constructions, espaces libres, etc...). Sont considérés notamment comme opération d'ensemble les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations faisant l'objet d'un périmètre d'étude au titre de l'article L.151-41.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumis le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

Pare-vue :

Dispositif ajouré ou non, permettant d'éviter le regard des passants ou des voisins sur un jardin, une terrasse, un balcon, etc.

Stationnement de caravanes :

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs. » (Art R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile, sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme. Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte. » (Art R.421-23 du Code de l'Urbanisme)

Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couverts, calculées à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres,
- vides et trémies correspondant au passage des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel (TN) :

Terrain existant avant tous travaux (y compris excavations ou remblais nécessaires à l'assise de la construction).

Terrain aménagé (TA) :

Terrain après réalisation des travaux aux abords de la construction.

Unité foncière :

Ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie :

Partie de la chaussée routière affectée aux véhicules motorisés.

ZAC :

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. » (Art L.311-1 du Code de l'Urbanisme)

Annexe 2 :

Palette de couleur

Palette de couleurs à utiliser en zone UA pour les façades :

- Jaune orange J.10
- Jaune ocre J.70
- Opale J.30
- Sable clair T.20
- Terre orange O.80
- Terre de sienne R.80

Les références citées proviennent du nuancier de Parex. Des enduits de couleur équivalente sont autorisés.

Annexe 3 :

Schéma d'implantation des piscines

