



3



**COMMUNE DE SAINT FLOUR**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**P.L.U.**

**REGLEMENT**

***DOSSIER D'APPROBATION***  
*Conseil Municipal du*

**2005**  
Etude POS : DDE du CANTAL  
Révision étude GHECO  
Conduite d'étude DDE du Cantal

**2013**  
GHECO, urbanistes  
Alter-Eco, environnement  
Services Techniques de la Ville de Saint-Flour  
[www.saint-flour.net](http://www.saint-flour.net)

Réf. : serveur MZ/St-Flour/ 003-St-FLOUR-règlement-PLU-APPROBATION.doc

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs
<b>CHAPITRE UA</b>	L'urbain aggloméré dense : le bourg	Secteur UAa : flanc sud de la ville
<b>CHAPITRE UB</b>	L'urbain aggloméré de densité moyenne Faubourgs et hameaux	Secteur UBb : hameau de Vendèze Secteur UB* : secteur non assaini
<b>CHAPITRE UC</b>	Quartiers à moyenne densité bâtie	Secteur UCd : secteur à précautions géologiques Secteur UCn : urbanisation à faible densité et à dominante naturelle Secteur UC* : secteur non assaini
<b>CHAPITRE US</b>	Equipements publics ou privés	
		Secteur USE, site de compostage Secteur USt : équipements d'accueil touristique Secteur USa : installations de sports et loisirs de plein air
<b>CHAPITRE UY</b>	Commerce, artisanat	Secteur UYa : zone d'activité de Florizane Secteur UYb : secteur d'activités de Fontlong Secteur UYp : secteur d'activités protégé (périmètre Seveso)

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER**

Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs
<b>CHAPITRE 1AU</b> Dite « simple »	Zone destinée à l'urbanisation à caractère résidentiel, conditionnée par l'équipement de la zone.	1AU n°1 – CHAMP DE BARRAL 1AU n°2 – BEL AIR 1AU n°3 – PRE CHARREYE 1AU n°4 – LA FONTLONG 1AU n°5 – FRAISSINET NORD - MOURELLE
<b>CHAPITRE AU</b> Dite « stricte »	Urbanisation différée (modification du PLU)	Secteur AUs : secteur destiné aux équipements publics Secteur AUy : secteur destiné aux activités industrielles et artisanales Secteur AUt : secteur destiné à l'accueil touristique

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs
<b>CHAPITRE A</b>	Zone agricole	Secteur Ap : secteur agricole de grand intérêt paysager

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs
<b>CHAPITRE N</b>	Zone naturelle	Secteur Na : secteur de terrain de camping Secteur Nb : secteur d'équipements d'intérêt collectif Secteur Nc : secteur de carrières Secteur Ne : création de parking Secteur Nf : enjeu floristique Secteur Nh : secteur naturel déjà bâti Secteur Nj : secteur de jardins Secteur Ns : secteur d'équipements de plein air Secteur Nt : secteur destiné à la mise en valeur touristique Secteur Nv : secteur de l'aire de stationnement des gens du voyage

**ANNEXE - ESPECES ENVAHISSANTES EN AUVERGNE**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT -**

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-FLOUR, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL -**

**Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme (REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME, Livre 1, titre 1, chapitre 1, section première)

### Article R.111-2

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 R.111-4

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 R.111-15

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 R.111-21

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.

2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.
3. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
  - des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
  - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
4. Cinq ans après l'achèvement du lotissement, si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques (10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir).

5. La loi n° 85-30 du 9 juillet 1985, Loi Montagne,
6. La loi paysage du 8 janvier 1993, qui a modifié plusieurs codes et la loi n° 83-8.
7. La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.
8. La loi n° 94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.
9. La loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au règlement de la protection de l'environnement, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
10. La loi n° 96-1236 sur l'Air du 30 décembre 1996.
11. La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.
12. La loi du 12 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (E.N.L.).
13. La loi sur l'eau du 30 décembre 2006.
14. La loi du 25 mars 2009 MLLE (loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion)
15. La loi du « Grenelle 2 » de l'Environnement du 12 juillet 2010.
16. Ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

*Dans les zones d'aménagement concerté Z.A.C.), les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.*

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

*Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :*

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle,

*Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.*

*Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.*

Par ailleurs, les documents graphiques délimitent, en bordure de certains axes :

- Des marges de reculement de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et de la voie de contournement, en application de l'article 52 de la loi du 02/02/1995 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Il détermine également :

- Des emplacements réservés :  
Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- Des espaces boisés classés (E.B.C.) :  
Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques des zonages et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures des articles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être accordé 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 5 – FOUILLES ARCHEOLOGIQUES**

Des périmètres archéologiques ont été définis pour éviter des opérations d'urgence préjudiciables tant au patrimoine archéologique qu'à l'aménageur :

Le périmètre à risque archéologique correspond aux sites archéologiques et aux secteurs inventoriés à risque archéologique. Il est donc essentiel que toutes les opérations entraînant le percement du sol soient connues le plus en amont possible, afin d'envisager une intervention archéologique adéquate : soit opération de fouille lourde, soit interventions légères (surveillance de terrassements, relevé de coupe, sondages mécaniques, vérification ponctuelle...).

Dans ce périmètre le Service Régional de l'Archéologie sera informé des certificats d'urbanisme et consulté sur les permis de construire entraînant le percement du sol, et de tous les avants projets (parkings, écoles, espaces publics, constructions d'immeubles, assainissement, drainage, remembrement, mare, étang...).

#### **ARTICLE 6 – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT**

Les articles L.442-9, L.442-11, R.422 et suivants s'appliquent.

#### **ARTICLE 7 – ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (Z.P.P.A.U.P.)**

En application du Code du Patrimoine, la Z.P.P.A.U.P. de Saint-Flour s'applique en tant que servitude.

La Z.P.P.A.U.P. est annexée au P.L.U..

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA est constituée du tissu ancien de Saint-Flour. Cette zone qui recouvre les parties agglomérées les plus denses de la ville, est principalement destinée à la construction en majorité en ordre continu. Cette zone comporte un patrimoine architectural exceptionnel et un ensemble bâti typique des sites urbains. L'occupation et l'utilisation du sol comprennent essentiellement les logements, les commerces, les services, des équipements et les bureaux.

Elle est constituée de la ville haute et du faubourg ainsi que du sous secteur des pentes Sud de la ville appelé les rues et dénommé UAa dans le présent règlement.

### **I - RAPPELS**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P..
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.
4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
5. Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

### **ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt commerciaux, d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville.
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m<sup>2</sup>, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.
- La transformation en logement des rez-de-chaussée d'immeuble occupés par des commerces, services, bureaux et des activités, situés le long des rues et places marqués par un tiré rouge sur le plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup>. Cette disposition ne s'applique pas pour l'adaptation des locaux pour les programmes complémentaires à l'habitation (tel garage à vélos, voitures d'enfant).

# **ZONE UA**

- Les exhaussements ou affouillements du sol modifiant notablement la silhouette du terrain.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Les constructions sont interdites, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## **ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations classées soumises à autorisation, si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville et que :
  - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
2. Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.
3. L'adaptation des surfaces à maintenir à usage de commerces, services, bureaux et des activités, situées au plan par le tireté rouge.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds (en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés au titre de la ZPPAUP, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> de d'emprise au sol,
- les abris de jardin de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création de surface de plancher, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables.
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées.
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires) limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## **ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I - ACCES AUTOMOBILE**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les groupes de 2 garages individuels et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.
4. La création de passages pour véhicules dans les façades d'immeubles existants peut être autorisée lorsqu'ils permettent l'accès à un nombre de places de stationnement conforme aux besoins définis par le présent règlement. Toutefois, la création d'accès automobile dans les immeubles existants peut être interdite lorsque cet accès est susceptible d'altérer l'architecture de l'immeuble et la composition architecturale de la façade.
5. Tout accès sur une voie publique plantée (arbres d'alignement protégés) est interdit s'il nécessite l'abattage d'un arbre
6. Sont interdits, les accès automobiles nouveaux pour les constructions et unités foncières,
  - à partir des voies piétonnes et semi-piétonnes, autres que l'usage des accès existants à la date d'approbation de la révision du P.L.U.
  - si la largeur de la voie est inférieure à 3,50m au droit de l'accès.

### **II - VOIRIE**

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Leur largeur de plate-forme ne doit pas être inférieure à 3,50 m.

La pente de ces voies ne doit pas être supérieure à 12 % ; lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **I - DESSERTE EN EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.

### **II - ASSAINISSEMENT**

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **III – ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS**

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

- Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.
- Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies devront être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux devront être souterrains.



- Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) devront être réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

## **ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le cas où le plan au 1/2000<sup>e</sup> ne précise pas les conditions d'implantation, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée.

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,
  - lorsque la construction neuve se situe au voisinage ou en continuité d'une construction existante déjà en retrait par rapport à l'alignement,
  - Si elle permet de reconstituer une disposition architecturale originelle.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, notamment lorsqu'une trame d'Espace Vert Protégé (E.V.P.) ne permet pas de construire à l'alignement,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, des réseaux de distribution et d'évacuation.

L'ensemble du front bâti à l'alignement doit y être implanté dans sa totalité sans retraits aux étages. Seuls les retraits ponctuels par loggias sont autorisés.

Les saillies par rapport à l'alignement (balcons, bow-windows,) peuvent être autorisées si la largeur de voie le permet et si la saillie ne porte pas atteinte aux perspectives monumentales, à partir de 4,30 mètres au dessus du niveau du sol; cette hauteur est ramenée à 3,50 mètres si le trottoir présente une largeur supérieure à 1,30 mètre. La saillie autorisée n'excédera pas 0,80 m d'excroissance par rapport à l'alignement.

Les bandeaux et la modénature n'excédant pas 0,22 m d'épaisseur sont autorisés en saillie sur toute la hauteur, ainsi que les débords de toitures (dans la limite de 0,80m) quelle que soit la largeur de la voie.

## **ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre (même non perpendiculairement à ces limites si ces dernières sont en oblique sur l'alignement) et dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative ne devra être inférieure à 2 m. Dans ce cas, la continuité devra être assurée par un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 2,40 m.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives ne donnant pas sur les voies, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne devra pas être inférieure à 3 m.

# **ZONE UA**

2. Au-delà de la bande de 15 m de profondeur, les constructions ne pourront être implantées le long des limites séparatives qu'à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m hors tout. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m ( $H/2$  minimum 3 m).

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée,

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,
  - lorsque la construction neuve se situe au voisinage ou en continuité d'une construction existante déjà en retrait par rapport à l'alignement,
  - Si elle permet de reconstituer une disposition architecturale originelle.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, notamment lorsqu'une trame d'Espace Vert Protégé ne permet pas de construire à l'alignement,
- pour l'extension de construction existante,
- Une implantation différente est admise lorsque les constructions s'adossent contre la façade aveugle d'un bâtiment existant.
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, des réseaux de distribution et d'évacuation.

## ARTICLE UA 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions doivent être édifiées en contiguïté dans la bande de 15 m de profondeur.
2. Toutefois, dans le cas de bâtiments non contigus et en dehors de la bande des 15 m, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment projeté au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment à édifier mesurée à l'égout du toit ( $H = L$ ). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

## ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone UA.

## ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### RAPPEL

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction ; elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

1. Les hauteurs des bâtiments devront être conservées ou restituées.
2. **Dans la zone UA de la ville haute**, la hauteur des constructions neuves devra être proportionnelle à celle des bâtiments immédiatement voisins à moins que ces derniers ne soient jugés comme hors silhouette ou que les constructions projetées ne fassent l'objet d'une hauteur limite à respecter conformément aux dispositions indiquées sur le document graphique annexé au présent règlement.
3. **Dans la zone UA de la ville basse**, la hauteur des constructions neuves est limitée à 14 m maximum au faîtage, soit à titre indicatif l'équivalent de 3 étages sur rez-de-chaussée et étage partiel en comble,
4. **Dans le secteur UAa**, la hauteur des constructions neuves est limitée à 11 m maximum au faîtage, soit à titre indicatif l'équivalent de 2 étages sur rez-de-chaussée et étage partiel en comble,

## ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

### La ZPPAUP s'applique.

### RAPPEL DE L'ARTICLE R 111-21 DU CODE DE L'URBANISME

*En dehors du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P., le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".*

1. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

### I - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles ne viennent qu'en appoint des constructions et doivent par leur silhouette s'intégrer au volume général du tissu ancien.

Le constructeur ayant pris le parti de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine appliquera les règles du § 1. Le constructeur qui décide la réalisation d'un ouvrage à caractère régional, appliquera les règles du § 2.

#### 1 - Architecture contemporaine

- Les volumes devront être simples sans saillies et sans défoncés excessifs.
- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.

#### Sont interdits,

- le Fibrociment, les matériaux ondulés, la tuile mécanique, le bardeau d'asphalte.

- L'aspect des matériaux de gros œuvre en façade devra être mat.

Toute imitation de matériau est **interdite**.

- Les projets d'architecture contemporaine seront instruits principalement en référence à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, *en dehors du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P.*

#### 2 - Architecture régionale

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni défoncé ni saillie.
- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en matériau fait pour être enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les encadrements des baies devront être marqués en couleur ou en relief.
- Les occultations des baies devront être réalisées par des volets à la française; les persiennes repliables en tableau sont interdites.
- Les couvertures devront être en tuile canal.

- Sont interdits le Fibrociment, les matériaux ondulés, la tuile mécanique, le bardeau d'asphalte. Les couvertures plates ne sont tolérées que pour des raisons techniques.

# ZONE UA

- Toute imitation de matériau est **interdite**.

## **II - CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### **La ZPPAUP s'applique.**

Les constructions existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les modifications projetées peuvent être interdites dans la mesure où elles altèrent le caractère de l'immeuble.

- La couverture devra être traitée en tuile canal (type tige de botte) ou en ardoise de même provenance, même épaisseur et même finition que celles existantes
- Les enduits seront réalisés avec un mortier de chaux aérienne ou chaux hydraulique (NHL ou CL) et de sable à granulométrie variée. Leur couleur sera identique à celle des enduits locaux anciens (beige ou ocrée) et leur finition sera talochée puis brossée légèrement ou talochée fin puis feutrée ou époncée.  
Le rejointement de moellons non destinés à être vus (pierre non équarries et disposées en retrait du nu des pierres taillées) est proscrit.  
Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres réellement destinées à l'être (pierre de taille avec un dessin d'appareil régulier tels que chaînages d'angles, encadrements de baies, corniches ou les têtes de moellons disposées en saillie par rapport au nu du parement des pierres taillées.
- Les murs de pierres non assisées (moellonnées) qui peuvent être maintenus à pierre vue (clôtures, murs mignons, annexes, dépendances), doivent être jointoyés à fleur de la pierre ou à joints largement beurrés de ton sable.
- Les menuiseries (portes, porte-fenêtres, fenêtres, volets,...) doivent être maintenues lorsqu'elles s'inscrivent dans la forme de l'immeuble ou en cas de remplacement être refaites à l'identique de celles existantes, en bois, en respectant leurs sections et modénatures »
- Les imitations de matériau sont **interdites**.

## **III - COULEURS**

La couleur des façades devra être recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment et choisie dans les tonalités beige ou ocrée. Sont interdits le blanc et le blanc cassé.

Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

## **IV - FAÇADES COMMERCIALES**

- Les devantures anciennes seront maintenues.
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition d'ensemble de l'immeuble.
- Le traitement en continuité d'une même devanture sur 2 immeubles distincts est proscrit.
- Les descentes de charge de l'immeuble devront être respectées.

## **V - CLOTURES**

Les clôtures devront avoir un caractère très urbain ; elles devront être constituées soit par des murs enduits ou en moellons apparents, soit de mur bahut surmonté d'une grille, suivant la situation.

## **VI - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE**

Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

**ZONE UA**

**En application du Grenelle II pour le patrimoine repéré par la Z.P.P.A.U.P..**

- Capteurs solaires
  - a. L'installation de capteurs solaires peut être admise
    - au sol,
    - lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
    - En couverture, à condition
      - d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie
      - de ne pas être implantée sur des bâtiments antérieurs à 1948

L'installation de panneaux photovoltaïque à usage autre que *in situ* ou domestique est interdite.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des bâtiments antérieurs à 1948

- Doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage extérieur est admis, à condition

- De ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- De ne pas porter sur bâtiments antérieurs à 1948

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Quand il est admis, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

## AUTRES INSTALLATIONS

Les paraboles et antennes TV

Ces dispositifs sont interdits en façade et sur les éléments secondaires comme les balcons. Au cas par cas il pourra être demandé de les peindre (d'un ton sombre ou couleur tuile).

Les éoliennes sur mat quelque soit leur hauteur ou de toitures

Leur installation est interdite.

Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.
- La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

# ZONE UA

## ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation  
au minimum 1 place par logement.

Il n'est pas imposé de place de stationnement lors de la création de logement nouveau dans l'enveloppe du volume d'un immeuble existant.

- pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant :  
1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par local professionnel.
- pour les constructions nouvelles à usage commercial ou lors d'une création de commerce dans un immeuble existant :  
1 place de stationnement au minimum par commerce.
- pour les constructions nouvelles à usage d'hôtels, de restaurants:
  - hôtels : 1 place par chambre plus 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
  - restaurants seuls : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions nouvelles à usage de salles de spectacles, de réunions :  
un nombre de place de stationnement correspondant à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- pour les établissements d'enseignement :  
1 place de stationnement par classe. Ces établissements devront également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

2 - °La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

3 - La référence aux « constructions nouvelles, énoncée ci-dessus, ne s'applique pas à l'extension d'établissement existants rendue nécessaire pour l'exploitation, la sécurité et l'hygiène.

4 - Lorsque la réalisation de places est rendue impossible pour des raisons techniques: en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus sur le terrain d'assiette ou dans les conditions fixées à l'article article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, le constructeur peut être tenu :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à d'acquérir des places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres, article L.431-26 du Code de l'Urbanisme
- soit, en l'absence d'un tel parc, à verser la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments<sup>1</sup> dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10 et L.331-13 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

# ZONE UA

1. Les surfaces libres situées en UAa doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour 75 m<sup>2</sup> de construction. Les résineux sont interdits.
2. L'abattage d'arbres existants est interdit sauf lorsqu'il est indispensable pour l'implantation de la construction (la plantation d'un nombre égal d'arbres est alors obligatoire).
3. Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).
4. La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.
5. A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
6. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
7. Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000<sup>e</sup> doivent être conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
8. Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.  
Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

#### **ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UA.

#### **ARTICLE UA 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales en Z.P.P.A.U.P..

#### **ARTICLE UA 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UB est définie par l'extension de la ville ancienne ; elle contient les faubourgs de la ville haute à l'ouest du Cours Spy des Ternes et la ville basse le long de la Route Nationale 9 jusqu'à la gare.*

*Cette zone inscrite dans la continuité de la zone UA est appelée à se densifier et à favoriser la mixité entre les divers types d'habitat, les activités et les services.*

*Elle comprend :*

*Le secteur UBb correspondant au hameau de Vendèze*

*Le secteur UB\* correspondant aux hameaux non dotés du réseau d'assainissement, pour lesquels l'assainissement individuel est prévu.*

### **RAPPEL :**

- 1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P..*
- 2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du 11/07/2013 ?, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.*
- 3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.*
- 4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*
- 5. Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.*

*Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.*

## **ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **I - SONT INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées aux entrepôts supérieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux, d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville.
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m<sup>2</sup>, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.
- Les exhaussements ou affouillements du sol modifiant notablement la silhouette du terrain.

# **ZONE UB**



Dans le secteur UBb, les affouillements ou exhaussements du sol modifiant notablement la silhouette du terrain.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Les constructions sont interdites, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## **ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations classées soumises à autorisation, si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville et que :
    - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
    - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
    - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
  2. Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.
- A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds (en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés au titre de la ZPPAUP, ne sont autorisés que :
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
  - l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - les abris de jardin de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création de surface de plancher, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
  - les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
  - les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
  - Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables.
  - Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées.
  - Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires) limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## **ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I - ACCES AUTOMOBILE**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les groupes de 2 garages individuels et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.

### **II - VOIRIE**

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

Leur largeur de plate-forme ne doit pas être inférieure à 3,50 m pour la desserte de 1 à 10 logements avec une chaussée de 2,50 m et une plate-forme de 6 m pour la desserte de plus de 10 logements avec une chaussée de 5 m.

La pente de ces voies ne doit pas être supérieure à 12 % ; lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **I - DESSERTE EN EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.

### **II - ASSAINISSEMENT**

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **En secteur UB\*,**

A défaut de branchement possible, sur un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

- L'installation d'un dispositif de traitement individuel est obligatoire (article L.1331.1 du Code de la Santé Publique). Ce dispositif devra être conforme aux normes techniques en vigueur (D.T.U. 64-1 du 1<sup>er</sup> août 1998) et soumis à l'approbation de la collectivité et du SPANC.
- Le rejet des eaux traitées dans un milieu superficiel devra faire l'objet d'une autorisation de la collectivité et du SPANC. Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.
- L'installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé, dans un délai de 2 ans qui peut être prolongé jusqu'à 10 ans par arrêté municipal.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite, tant dans les milieux superficiels que dans le sol.

**Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Réseau séparatif** : lorsqu'il existe, le mélange des eaux pluviales et des eaux usées est interdit.

## ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles, sauf en secteur UB\*.

### **En secteur UB\*,**

En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

## ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit à l'alignement du bâti existant, soit en retrait de 3,00 m au moins (sauf article UB 11 § I-3).
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :
  - lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ;
  - lorsque la construction intéresse une parcelle n'ayant pas de façade sur l'alignement d'une voie mais est desservie dans les conditions exigées à l'article UB 3 ci-dessus ;
  - lorsque la construction intéresse une parcelle dont la façade sur l'alignement est inférieure à 3,00 m et dont la partie arrière autorise une implantation répondant aux dispositions de l'article UB 7.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

## ARTICLE UB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum avec un recul minimum de 3 m).

La construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments de faible importance n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

## ARTICLE UB 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës en vis-à-vis doivent être édifiées à une distance supérieure à 4 m entre elles.

## ARTICLE UB 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone UB.

## ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 18 m au faîtage, (soit, à titre indicatif, un rez-de-chaussée, 4 étages droits et un étage en comble selon le type de toiture).

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante il est partagé en sections nivelées de 15 m maximum dans le sens de la pente.

## ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

**La Z.P.P.A.U.P. s'applique dans les zones et secteurs couverts par celle-ci.**

### **RAPPEL DE L'ARTICLE R 111-21 DU CODE DE L'URBANISME**

*En dehors du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P., le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".*

1 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

2 - Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

### **I - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Qu'il s'agisse de constructions isolées ou d'ensemble de bâtiments le constructeur devra prendre le parti :

- de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine - alors il appliquera les règles des § 1 et 3 ;
- de construire un ouvrage à caractère régional - alors il tiendra compte des règles des paragraphes 2 et 3.

#### **1 - Architecture contemporaine**

- Les volumes devront être simples sans saillies et sans défoncés excessifs.
- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- L'aspect des matériaux de gros œuvre en façade devra être mat. Les matériaux brillants ne sont acceptables que pour le second œuvre.

Toute imitation de matériau est **interdite**.

#### **2 - Architecture régionale**

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni défoncé ni saillie.

- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en matériau fait pour être enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les encadrements des baies devront être marqués en couleur ou en relief.
- Toute imitation de matériau est **interdite**.

### 3 - **Dans l'un et l'autre cas**

Les constructions autres que celles à usage d'équipement ne présenteront pas un linéaire continu de façade de plus de 22 mètres linéaires. Au-delà le volume général devra être fractionné en plusieurs volumes distincts. A cette fin un léger retrait sur l'alignement est acceptable.

## II - **CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### **Dans la partie du territoire couverte en ZPPAUP le règlement de celle-ci s'applique.**

Les constructions existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les modifications projetées peuvent être interdites dans la mesure où elles altèrent le caractère de l'immeuble.

- La **couverture** devra être traitée en tuile canal ou en ardoise selon la pente. Tout autre matériau est interdit.
- Les **enduits** en ravalements ou création devront être exécutés par des enduits pleins jeté et dressé à la truelle; seules les pierres assisées destinées à être vues ne sont pas enduites.
- Les murs de pierres non assisées (moellonnées) qui peuvent être maintenus à pierre vue (clôtures, murs mignons, annexes, dépendances), doivent être jointoyés à fleur de la pierre ou à joints largement beurrés de ton sable.
- Si la pierre de taille des œuvres vives (encadrement de baies, etc...) est en saillie du nu des moellons, le ravalement devra être réalisé en plein enduit. Dans les autres cas, il pourra être admis à pierre vue.
- Les **menuiseries** anciennes doivent être maintenues ou, en cas de remplacement, copiées à l'identique ou restituées sous forme de fenêtres « à la Française » à 6 ou 8 carreaux, de type bois peint, sauf exceptions. Il en est de même pour les fermetures.
- Les imitations de matériau sont **interdites**.

## III - **COUVERTURES**

L'environnement bâti immédiat sera déterminant pour le choix de la teinte et du module du matériau de couverture. La carte des matériaux de couverture portée en annexe au règlement détermine les types dominants par quartiers. A partir des références données par cette carte Les matériaux de couverture doivent être pris dans une gamme de matériaux suivants :

### 3-1 - **Locaux à usage d'habitation**

**3-1-1 - Lauze** ou matériau similaire de même module et de même teinte.

#### **3-1-2 - Matériau de teinte ardoisée**

- ardoise naturelle,
- tuiles ciment de forme plate de ton ardoisé teintées dans la masse à l'exclusion de tous modèles à ondes,
- ardoise en amiante ciment de forme plate et rectangulaire et teintée dans la masse,
- bardeau d'asphalte de ton lauze ou ardoise.

#### **3-1-3 - Matériau de teinte rouge**

- tuile plate de terre cuite,
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur à celle de la tuile plate de poterie,
- tuile creuse de terre cuite de couleur naturelle rouge brique ou procédé similaire (support amiante-ciment et tuile canal).

L'emploi de plaques support est autorisé à condition qu'elles ne soient pas visibles en sous-toiture,

- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur avec la tuile creuse rouge de terre cuite.

### **3-1-4 - Règles particulières**

Les toitures plates ne seront tolérées que pour des raisons techniques, et qu'en couverture de faible volume.

Sont interdits les matériaux de teinte brune.

### **3-2 - Autres locaux admis dans la zone**

Les couvertures devront être, sauf pour les parties éventuellement traitées en terrasses, réalisées en ciment teinté d'usine ou bacs métalliques prépeints, ou autre matériau présentant de bonnes garanties de vieillissement.

L'utilisation de la tôle ondulée est interdite.

Les matériaux cités à l'article 3-1 peuvent également être utilisés.

## **IV - COULEURS**

La couleur des façades sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment et choisie dans les tonalités beige ou ocrée. Sont interdits le blanc et le blanc cassé.

Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

## **V - FAÇADES COMMERCIALES**

- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition d'ensemble de l'immeuble.
- Le traitement en continuité d'une même devanture sur 2 immeubles distincts est proscrit.
- Les descentes de charge de l'immeuble devront être respectées.
- Les enseignes parallèles aux façades ou apposées sur les façades devront être faites de lettres séparées d'un graphisme contemporain et non pseudo-ancien.
- Les enseignes perpendiculaires devront être simples et discrètes.
- Les caissons équipés d'éclairage sont autorisés à la triple condition, qu'ils tiennent lieu d'enseignes perpendiculaires, qu'ils ne soient que partiellement lumineux et que leurs silhouettes soient jugées intéressantes.

## **VI - CLOTURES**

Les clôtures devront avoir un caractère très urbain ; elles devront être constituées soit des murs enduits ou en moellons apparents ou d'une palissade bois d'1,80 m de hauteur maximum, soit de mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage accompagné de végétation.

## **VII - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE**

Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

### **En application du Grenelle II pour le patrimoine repéré par la Z.P.P.A.U.P..**

- Capteurs solaires
  - b. L'installation de capteurs solaires peut être admise
    - au sol,
    - lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
    - En couverture, à condition

- d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 10cm du nu supérieur de la couverture.
- de ne pas être implantée sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural

L'installation de panneaux photovoltaïque à usage autre que *in situ* ou domestique est interdite.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés

- Doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage extérieur est admis, à condition

- De ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- De ne pas porter sur des immeubles protégés

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

- Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

a. Bâti protégé

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

b. Bâti existant non protégé

- Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
- Pour les autres façades,
  - Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

c. Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

## AUTRES INSTALLATIONS

### Les éoliennes sur mat quelque soit leur hauteur ou de toitures

Leur installation est interdite.

### Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### Les pompes à chaleur et les climatiseurs

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.
- La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

## **ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ou lors d'une création de logement dans un immeuble existant :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable, avec au minimum 1 place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle :  
1 place par logement.
- pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant :  
1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par bureau.
- pour les constructions nouvelles à usage commercial ou lors d'une création de commerce dans un immeuble existant :  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente avec au minimum un emplacement par commerce.  
Au-dessus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup>.
- pour les hôtels restaurants nouveaux :

# **ZONE UB**



- a. hôtels : 1 place par chambre plus 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
  - b. restaurants seuls : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les salles de spectacles, de réunions :  
un nombre de place de stationnement correspondant à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
  - pour les établissements d'enseignement :  
1 place de stationnement par classe. Ces établissements devront également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

2 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

3 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à d'acquérir des places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres,
- soit, en l'absence d'un tel parc, à verser la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments<sup>1</sup> dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. L'abattage d'arbres existants est interdit sauf lorsqu'il est indispensable pour l'implantation de la construction (la plantation d'un nombre égal d'arbres est alors obligatoire).
2. Les espaces résultants de reculs proposés à l'article UB 6 devront être obligatoirement plantés d'arbres de haute tige.
3. Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).
4. La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.
5. A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
6. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
7. Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000<sup>ème</sup> doivent être conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
8. Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.  
Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

## **ZONE UB**

**ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 1,5.

**ARTICLE UB 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales, notamment en Z.P.P.A.U.P. (voir article 11-VII).

**ARTICLE UB 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*La zone UC comporte les quartiers dits « pavillonnaires » issus de la l'urbanisation des 60 dernières années.*

*Les règles d'urbanisme ont pour objectifs de*

- *Préserver l'identité des quartiers récents, de moyenne densité,*
- *Préserver les espaces verts liés à l'habitat qui les caractérisent.*

*La zone UC comprend :*

- *le secteur UCd où les constructions ne sont admises que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable de la zone et d'une étude « béton armé » répondant aux prescriptions de celle-ci.*
- *Le secteur UCn correspond aux espaces pavillonnaires dont la faible densité doit être maintenue pour préserver le paysage.*
- *Le secteur UC\* correspond à l'extension des hameaux non dotés du réseau d'assainissement, pour lesquels l'assainissement individuel est prévu.*

### **I - RAPPELS**

1. *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P.*
2. *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du 11/07/2013, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.*
3. *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.*
4. *Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*
5. *Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.*

*Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.*

## **ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **SONT INTERDITS**

- les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage commercial dont la surface de plancher réservée à cet usage est supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'entrepôts ou de dépôts sauf ceux liés aux commerces ou services de première nécessité.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville.
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.
- Les carrières.
- Les exhaussements ou affouillements du sol modifiant notablement la silhouette du terrain.

# ZONE UC

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds :  
Les constructions sont interdites, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## ARTICLE UC 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1. Dans la zone UC et tous les secteurs,

- Les installations classées soumises à autorisation ne sont admises que si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville et que :
- leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

### 2. Dans le secteur UCd

- Les constructions ne seront admises que sous réserves de la présentation d'une étude géologique favorable de la zone et d'une étude « béton armé » répondant aux prescriptions de celle-ci.

- A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds (en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés au titre de la ZPPAUP,

Ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les abris de jardin de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création de surface de plancher, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables.
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées.
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires) limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

# ZONE UC

## **ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I - ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

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

Les groupes de 2 garages individuels et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.

Tout accès à la voie publique doit aboutir en un point de celle-ci où la visibilité assure des conditions de sécurité compatibles avec le trafic sur cette voie.

### **II - VOIRIE**

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte.

Leur largeur de plate-forme ne doit pas être inférieure en moyenne à 3,50 m pour la desserte de 1 à 10 logements avec une chaussée de 2,50 m et leur plate-forme à 6 m pour la desserte de plus de 10 logements avec une chaussée de 5 m.

La pente de ces voies ne doit pas être supérieure à 12 % ; lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **I - DESSERTE EN EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.

### **II ASSAINISSEMENT**

#### **Evacuation des eaux usées et des eaux vannes :**

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **En secteur UC\*,**

A défaut de branchement possible, sur un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

- L'installation d'un dispositif de traitement individuel est obligatoire (article L.1331.1 du Code de la Santé Publique). Ce dispositif devra être conforme aux normes techniques en vigueur (D.T.U. 64-1 du 1<sup>er</sup> août 1998) et soumis à l'approbation de la collectivité et du SPANC,
- Le rejet des eaux traitées dans un milieu superficiel devra faire l'objet d'une autorisation de la collectivité et du SPANC. Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.
- L'installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé, dans un délai de 2 ans qui peut être prolongé jusqu'à 10 ans par arrêté municipal.

# **ZONE UC**

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite, tant dans les milieux superficiels que dans le sol.

**Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Réseau séparatif** : lorsqu'il existe, le mélange des eaux pluviales et des eaux usées est interdit.

## ARTICLE UC 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour des raisons d'ordonnancement paysager, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimum de :

- En zone UC et tous les secteurs, sauf secteurs UCn et UC\* :: 600m<sup>2</sup>
- En secteur UCn : 800m<sup>2</sup>

### En secteurs UC\*,

En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

## ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le long de la R.D. 44, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe.
2. Le long de toutes les autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de voies publiques ou privées existantes ou à créer, soit à l'alignement du bâti existant, soit en retrait de 3,00 m au moins.
3. Des implantations autres que celles prévues aux § 1 et 2 sont possibles :
  - lorsque la construction intéresse une parcelle n'ayant pas de façade sur l'alignement d'une voie mais est desservie dans les conditions exigées à l'article UC 3 ci-dessus ;
  - lorsque la pente moyenne du terrain excède 20 % suivant la ligne de pente la plus forte ou lorsque la profondeur du terrain excède trois fois sa largeur sur voie.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

## ARTICLE UC 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum avec un recul minimum de 3 m).

La construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments de faible importance n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

## ARTICLE UC 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En zone UC et les secteurs, sauf secteurs UCn et UC\* : 50%
- En secteur UCn : 35%
- En secteur UC\* : 30%

## ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 10 m au faitage, quel que soit le type de toiture.

Si le terrain est en pente, il est partagé en sections nivelées de 15 m maximum dans le sens de la pente.

**Dans le secteur UCn**, la hauteur ne devra excéder 9,00m au faitage (soit, à titre indicatif R + 1 + C), mesure prise au point le plus bas du terrain naturel.

## ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

### RAPPEL DE L'ARTICLE R 111-21 DU CODE DE L'URBANISME

*En dehors du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P., Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".*

1. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit

de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

### I - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le constructeur ayant pris le parti de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine appliquera les règles du § 1. Le constructeur qui décide la réalisation d'un ouvrage à caractère régional, appliquera les règles du § 2.

#### 1 - Architecture contemporaine

- Les volumes devront être simples sans saillies et sans défoncés excessifs.
- Les couvertures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30 % de la surface totale couverte.
- L'aspect des matériaux de gros œuvre en façade devra être mat. Les matériaux brillants ne sont acceptables que pour le second œuvre.

Toute imitation de matériau est ***interdite***.

#### 2 - Architecture régionale

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni défoncé ni saillie.

# ZONE UC

- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en matériau fait pour être enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les encadrements des baies devront être marqués en couleur ou en relief.
- Toute imitation de matériau est interdite.

## **II - CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les constructions existantes devront être modifiées appliquant les règles proposées dans le § I pour les constructions nouvelles.

## **III - COUVERTURES**

L'environnement bâti immédiat sera déterminant pour le choix de la teinte et du module du matériau de couverture. La carte des matériaux de couverture portée en annexe au règlement détermine les types dominants par quartiers ; A partir des références données par cette carte Les matériaux de couverture doivent être pris dans une gamme de matériaux suivants :

### **3-1 - Locaux à usage d'habitation**

**3-1-1 - Lauze** ou matériau similaire de même module et de même teinte.

**3-1-2 - Matériau de teinte ardoisée**

- ardoise naturelle,
- tuiles ciment de forme plate de ton ardoisé teintées dans la masse à l'exclusion de tous modèles à ondes,
- ardoise en ciment de forme plate et rectangulaire et teintée dans la masse,
- bardeau d'asphalte de ton lauze ou ardoise.

**3-1-3 - Matériau de teinte rouge**

- tuile plate de terre cuite,
- bardeau d'asphalte de teinte rouge poterie,
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur à celle de la tuile plate de poterie,
- tuile creuse de terre cuite de couleur naturelle rouge brique ou procédé similaire (support amiante-ciment et tuile canal).

L'emploi de plaques support est autorisé à condition qu'elles ne soient pas visibles en sous-toiture,

- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur avec la tuile creuse rouge de terre cuite.

**3-1-4 - Règles particulières**

Les toitures plates ne seront tolérées que pour des raisons techniques, et qu'en couverture de faible volume.

Sont interdits les matériaux de teinte brune.

### **3-2 - Autres locaux admis dans la zone**

Les couvertures devront être, sauf pour les parties éventuellement traitées en terrasses, réalisées en ciment teintée d'usine ou bacs métalliques prépeints, ou autre matériau présentant de bonnes garanties de vieillissement.

L'utilisation de la tôle ondulée est interdite.

Les matériaux cités à l'article 3-1 peuvent également être utilisés.

## **IV - COULEURS**

La couleur des façades sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment et choisie dans les tonalités beige ou ocrée. Sont interdits le blanc et le blanc cassé.

Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

## **V - FAÇADES COMMERCIALES**

# ZONE UC



- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition d'ensemble de l'immeuble.
- Le traitement en continuité d'une même devanture sur 2 immeubles distincts est proscrit.
- Les descentes de charge de l'immeuble devront être respectées.
- Les enseignes parallèles devront être faites de lettres séparées d'un graphisme contemporain et non pseudo-ancien.
- Les enseignes perpendiculaires devront être simples et discrètes.
- Les caissons équipés d'éclairage sont autorisés à la triple condition, qu'ils tiennent lieu d'enseignes perpendiculaires, qu'ils ne soient que partiellement lumineux et que leurs silhouettes soient jugées intéressantes.

## **VI - CLOTURES**

Les clôtures sont un élément essentiel du paysage des zones d'habitat diffus.

Les clôtures doivent être principalement constituées de haies vives, de grillages, sur mur bahut ou non, doublés de végétation.

Les clôtures primaires des parcelles en contact avec un espace naturel (zone N) ou agricole (zone A) sont essentiellement constituées de fils horizontaux sur poteau bois à défaut de grillages doublé d'une haie « naturelle ».

Le mur en moellon apparent ou en matériau enduit et chaperonné de tuiles canal peut être admis pour les hameaux, ou en prolongement d'un mur existant, mais être interdit s'il est susceptible de couper un corridor écologique.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,60 m de hauteur, les clôtures entre parcelles, 1,80 m.

## **VII - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE**

Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

**En application du Grenelle II pour le patrimoine repéré par la Z.P.P.A.U.P..**

- Capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires peut être admise

- au sol,
- lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- En couverture, à condition
  - d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 10cm du nu supérieur de la couverture.
  - de ne pas être implantée sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural

L'installation de panneaux photovoltaïque à usage autre que *in situ* ou domestique est interdite.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés

- Doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage extérieur est admis, à condition

- De ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- De ne pas porter sur des immeubles protégés

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

- Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

#### Bâti protégé

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

#### Bâti existant non protégé

Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public,

- Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Pour les autres façades,

- Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

#### Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

## AUTRES INSTALLATIONS

### Les éoliennes sur mat quelque soit leur hauteur ou de toitures

Leur installation est interdite.

### Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### Les pompes à chaleur et les climatiseurs

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.
- La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

## ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.
- Il est exigé :
  - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou lors d'une création de logement dans un immeuble existant :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable, avec au minimum 1 place par logement.
  - pour les constructions à usage d'habitation individuelle :  
1 place par logement.
  - pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant :  
1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par bureau.
  - pour les constructions nouvelles à usage commercial ou lors d'une création de commerce dans un immeuble existant :  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente avec au minimum un emplacement par commerce.
  - pour les hôtels restaurants nouveaux :  
hôtels : 1 place par chambre plus 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de salle de restaurant  
restaurants seuls : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - pour les salles de spectacles, de réunions :  
un nombre de place de stationnement correspondant à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
  - pour les établissements d'enseignement :  
1 place de stationnement par classe. Ces établissements devront également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
  - pour les installations sportives :
    - surfaces couvertes : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface de plancher du bâtiment
    - surfaces non couvertes : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à solliciter l'application du 4<sup>e</sup> alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m<sup>2</sup> de terrain.
2. Les marges de recul par rapport aux voies (article UC 6) ou par rapport aux limites séparatives (article UC 7) devront être plantées d'un arbre de haute tige par tranche de 7 m de clôture sur voie.
3. L'abattage d'arbres existants est interdit sauf lorsqu'il est indispensable pour l'implantation de la construction (la plantation d'un nombre égal d'arbres est alors obligatoire).
4. Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).
5. La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.
6. A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
7. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
8. Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000<sup>e</sup> doivent être conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
9. Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.  
Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

### **ARTICLE UC 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Le coefficient d'occupation du sol applicable :

- à la zone UC et les secteurs, sauf secteurs Ucn et UC\*, le C.O.S. est fixé à :
  - 0,60 pour les constructions à usage d'habitation,
  - 1 pour les constructions à usage de commerce, d'entrepôts, de dépôts.

# **ZONE UC**

- En secteur UCn : 0,35
- En secteurs UC\* : 0,30

#### **ARTICLE UC 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales, notamment en Z.P.P.A.U.P. (voir article 11-VII).

#### **ARTICLE UC 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone US est une zone réservée à l'implantation des équipements publics ou privés tels que les administrations, services publics, les établissements scolaires, culturels et sportifs, équipements techniques ainsi qu'aux équipements d'accueil et d'animation touristiques.

- Un secteur USE correspond au site de compostage, dans le périmètre de risque Seveso.
- Un secteur USt correspond au site de développement touristique du Colombier.
- Un secteur USa correspond aux terrains de sport de plein air, les cimetières etc avec une emprise au sol faible pour préserver le paysage.

### **RAPPELS**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du.../.../..., conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du.../.../..., conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.
4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
5. Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

### **ARTICLE US 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage agricole.
- les logements, sauf les logements de fonction, l'hébergement lié à l'équipement et le gardiennage, sauf en USt, dans les conditions fixées à l'article 2.
- les commerces, saufs s'ils accompagnent l'équipement dans la même construction ou dans son unité foncière
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, sauf en secteur USt
- le camping et le stationnement de caravanes (terrain aménagé, aire naturelle, ou stationnement isolé),
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs, sauf en secteur USt.
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur USt
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillement et exhaussements du sol (si la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la hauteur ou la profondeur excède 2 m). Les parkings souterrains ne sont pas visés par cet alinéa.
- les dépôts de matériaux
- En secteurs USt et USE, les constructions à usage de bureaux, sauf les bureaux strictement nécessaire à l'exploitation

# **ZONE US**

En secteur USe, les prescriptions du risque industriel Seveso s'appliquent.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

Dans les secteurs paysagers « espaces verts protégés » marqués au plan par une trame de petits ronds verts, en zone US et tous les secteurs, les constructions sont interdites, sauf :

- l'extension des bâtiments dans la limite de 10,00m par rapport aux façades existantes
- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les clôtures,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement sous boisé (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- la construction en sous-sol, lorsque
  - l'aménagement ne supprime pas de masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
  - l'aménagement ne modifie pas le niveau du sol fini et sa forme initiale (reliefs, pentes),
- la reconstitution du bâti existant après démolition.

Dans les zones hachurées en bleu au plan, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) s'applique.

## **ARTICLE US 2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à autorisation par l'article 1, à condition:
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), ou qu'en milieu naturel des dispositions soient prises pour assurer la protection du milieu à proximité duquel elles s'implantent.
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises.
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone.
- L'hébergement lié à un équipement, tels que logements de fonction, internat, auberge de jeunesse),
- En secteur USt, l'hébergement hôtelier à vocation, à condition d'être inscrit dans un ensemble à vocation touristique,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur USe, les prescriptions du risque industriel Seveso s'appliquent.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## **ARTICLE US 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I - ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

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

Les groupes de plus de deux garages individuels et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.

### **II - VOIRIE**

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...; lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE US 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) est interdit.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **2 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### **3 - Réseau séparatif :**

Lorsqu'il existe, le mélange des eaux pluviales et des eaux usées est interdit.

### **III - ELECTRICITE - TELEPHONE**

Les lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques sur le domaine public comme sur le domaine privé, doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE US 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas réglementé.



## **ARTICLE US 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit à l'alignement du bâti existant, soit en retrait de 3,00 m au moins.

Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...) ou pour l'extension de bâtiments destinés à des programmes d'intérêt public (santé, scolaire. etc).

Le recul imposé ne s'applique pas aux constructions en sous-sol.

## **ARTICLE US 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...) ou pour l'extension de bâtiments destinés à des programmes d'intérêt public (santé, scolaire. etc) si cette disposition n'occasionne pas de gêne à la parcelle riveraine.

La construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments de faible importance n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.

Le recul imposé ne s'applique pas aux constructions en sous-sol.

## **ARTICLE US 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE US 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone US et secteurs, sauf le secteur Usa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

En secteur Usa, l'emprise au sol est limitée à 5% de l'unité foncière

## **ARTICLE US 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction.*

*Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, plateforme d'héliport et autres superstructures exclus.*

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 15 mètres ; elle peut être portée à 18 mètres pour des opérations d'intérêt public, si la hauteur de la construction n'altère pas les perspectives sur la ville ancienne.

## **ARTICLE US 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT**

# **ZONE US**

## DE LEURS ABORDS

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### 1 - Toiture

Sauf en cas de toiture-terrasse, le matériau utilisé pourra indifféremment avoir la teinte gris bleu, soit la teinte rouge, sauf à s'harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes et à la condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.

Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de types capteurs, serres, etc..., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

### 2 - Appareils de murs et enduits

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La couleur des enduits sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment. Sont interdits le blanc ou le blanc cassé.

### 3 - Menuiseries et ferronneries extérieures

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète ; les teintes vives et les contrastes tel que violet, bleu, vert émeraude, rouge, jaune, etc... sont proscrits.

### 4 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra être pas supérieure à 1,40 m sur rue et 1,80 m sur les autres limites séparatives.

## VII - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

### En application du Grenelle II pour le patrimoine repéré par la Z.P.P.A.U.P..

- Capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires peut être admise

- au sol,
- lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- En couverture, à condition
  - d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 10cm du nu supérieur de la couverture.
  - de ne pas être implantée sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural

L'installation de panneaux photovoltaïque à usage autre que *in situ* ou domestique est interdite.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés
  
- Doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage extérieur est admis, à condition

  - De ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
  - De ne pas porter sur des immeubles protégés

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.  
Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
  
- Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets
  - Bâti protégé

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.
  
  - Bâti existant non protégé
    - Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public,
      - Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
    - Pour les autres façades,
      - Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
  
  - Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

## AUTRES INSTALLATIONS

- Les éoliennes sur mat quelque soit leur hauteur ou de toitures

Leur installation est interdite.

### Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

### Les pompes à chaleur et les climatiseurs

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.
- La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

## **ARTICLE US 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1°-Il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou lors d'une création de logement dans un immeuble existant :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable, avec au minimum 1 place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle :  
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.
- pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant :  
1 place de stationnement par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les salles de spectacles, de réunions :  
un nombre de place de stationnement correspondant à 50 % de la surface du bâtiment.
- pour les établissements de soin:  
une place pour 4 lits
- pour les installations sportives :  
surfaces couvertes : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment  
surfaces non couvertes : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations.

2°-Les obligations énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas lors du ré-emploi ou de l'adaptation de bâtiments existants.

3 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

4 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

# **ZONE US**

### **ARTICLE US 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

3 - Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4- Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

5- La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

6- A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

7 - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

8- Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000è doivent être conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

9\_ Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.

Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

### **ARTICLE US 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone US est fixé à 0,60.

Il est fixé à 0,10 en secteur USE.

Il est fixé à 0,30 en secteur USt.

Il n'est pas fixé de COS en secteur USa

Il n'est pas fixé de C.O.S. :

- pour les bâtiments scolaires ou universitaires ou les bâtiments rattachés et directement liés à l'activité d'un établissement scolaire ou universitaire, tels que logements collectifs d'étudiants et du personnel,
- pour les équipements de santé (tels que Hôpitaux, Résidence pour personnes âgées).

### **ARTICLE US 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

# **ZONE US**

Les locaux de bureaux et les locaux sociaux doivent être isolés thermiquement ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les ateliers et locaux de confection, de stockage, les entrepôts et les garages.

Lorsque la couverture est à terrasse, celle-ci doit recevoir les panneaux de capteurs solaires ou photovoltaïque nécessaires à une réduction conséquente de la consommation électrique de l'établissement, sauf si la couverture se situe en vue plongeante depuis le haut de la cité.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales, notamment en Z.P.P.A.U.P. (voir article 11-VII).

#### **ARTICLE US 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

## **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UY regroupe tous les secteurs d'activités liés à l'artisanat et à la petite industrie.

Elle comprend :

- le secteur UYa correspondant à la zone d'activités de la Florizane.
- Le secteur UYb correspondant à Fontlong
- Le secteur UYp secteur d'activités protégé (périmètre Seveso)

### **RAPPELS**

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P.
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du 11/07/2013, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.
4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
5. Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

Risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III (voir plan réglementaire) s'appliquent :

- Z1 : 260 m « risque mortel »
- Z2 : 290 m « risque moindre »
- Z3 : 500 m « bris de verre »

### **ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements, sauf logement de fonction ou de gardiennage
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- le camping et le stationnement de caravanes (terrain aménagé, aire naturelle, ou stationnement isolé),
- les maisons mobiles, HLL, PRL,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillement et exhaussements du sol sauf :
  - si la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la hauteur ou la profondeur n'excède pas 2,00 m.
  - ou
  - si l'opération s'inscrit dans un plan de composition d'ensemble paysagère.
 Les parkings souterrains ne sont pas visés par cet alinéa.

De plus, sont interdits

- En secteur UYa, les logements de toute nature sont interdits.
- En secteur UYb, les installations qui nécessitent un stockage de produits ou matériaux en extérieur, d'engins ou de véhicules autres que celles des employés ou de la clientèle.
- En secteur UYp : les installations autres que les installations de stockage et de traitement ou de transformation des granulats.

# **ZONE UY**

Dans les secteurs paysagers « espaces verts protégés » marqués au plan par une trame de petits ronds verts, en zone UY et tous les secteurs, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les clôtures,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement sous boisé (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- La construction en sous-sol, lorsque :
  - l'aménagement ne supprime pas de masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
  - L'aménagement ne modifie pas le niveau du sol fini et sa forme initiale (reliefs, pentes),
 la reconstitution du bâti existant après démolition.

En secteur UYp : risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III s'appliquent.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## **ARTICLE UY 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En UY et UYb les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone, dans la limite d'un logement par établissement, intégré ou accolé au bâtiment artisanal, et si l'installation du logement n'est pas susceptible de compromettre la destination de la zone.
- Toute construction ayant été l'objet d'une autorisation de démolir peut être autorisée à être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...), dans les cinq ans suivant l'arrêté autorisant la démolition.

En secteur UYp : risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III s'appliquent.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## **ARTICLE UY 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I - ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

### **II - VOIRIE**

# **ZONE UY**



Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc... La largeur de plate-forme des voies publiques ou privées ne doit pas être inférieure à 12 m avec une chaussée de 7 m. Leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules et notamment les poids lourds, de faire aisément demi-tour.

Tout accès direct sur la voie de contournement de Saint-Flour est interdit.

#### **ARTICLE UY 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

##### **ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Tout déversement d'eaux résiduaires dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. En particulier, un pré traitement approprié des effluents pourra être exigé avant leur rejet à l'égout public.

#### **ARTICLE UY 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE UY 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être édifiées

- A l'alignement ou en recul de 5,00m au moins de l'alignement sur les voies intérieures de la zone.

Toutefois, en respectant un retrait minimum de :

- 7 m par rapport à l'alignement de la RD 909,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.
- 100 m par rapport à l'axe de la voie de la RD 926-A75, à l'exception des constructions visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Cette marge d'isolement devra être aménagée en espace vert ou en aire de stationnement et ne devra en aucun cas servir de dépôt de marchandise.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

#### **ARTICLE UY 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées au moins sur l'une des limites séparatives

En cas d'impossibilité:

- 1 - A moins que le bâtiment à construire avec mur coupe-feu ne jouxte la limite séparative la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (H/2 minimum 5 m).

# **ZONE UY**

2 - Toutefois, les implantations en limites extérieures de la zone devront respecter la règle H/2 minimum 5 m sauf dans le secteur UYa.

La construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments de faible importance n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...) ou de constructions justifiées par la création d'un soutènement en limite séparative.

#### **ARTICLE UY 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour les parties de constructions en vis-à-vis la distance entre celles-ci ne devra être inférieure à 4 m.

#### **ARTICLE UY 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60%

#### **ARTICLE UY 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée d'une construction à quelque usage que ce soit ne doit pas excéder 12 m.

#### **ARTICLE UY 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".*

Les terrains non bâtis ainsi que les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

Les constructions doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels voisins.

La forme des bâtiments devra être simple et extérieurement justifiée tant par les besoins de fonctionnement que par les matériaux utilisés.

# **ZONE UY**

Les matériaux de façade devront être de ton mats et de ton soutenu ou assez soutenu toujours discret se mariant avec les gammes de couleurs de la nature environnante.

Les couvertures feront l'objet d'une attention particulière quant à leur forme et leur matériau; leur couleur neutre et discrète se mariera à celle de la façade et de l'environnement. Les éclairages en toiture devront être autant que possible disposés en bande. En secteur UYb, la couleur des couvertures est limitée au gris.

Tous les terrains devront être clos. Les clôtures devront être réalisées par des grillages montés ou non sur murs bahuts agrémentés ou non de végétation. Elles ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes -lumineuses ou non, accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes- doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et à la polychromie employée.

Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses zones de reculement (alignements et limites séparatives) en dehors d'un panneau bas dont la hauteur totale n'excède pas 1,50 m et signalant exclusivement la raison sociale de l'établissement.

Les façades visibles à partir des voies publiques peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

## **ARTICLE UY 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Pour l'extension de bâtiments existants le règlement s'applique uniquement sur les surfaces nouvelles créées.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :  
1 place par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux :  
1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par bureau.
- pour les constructions à usage commercial :  
Jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente avec au minimum 1 place par commerce.  
Au-dessus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup>.
- pour les constructions à usage industriel ou artisanal :  
1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

### **ARTICLE UY 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les surfaces libres et particulièrement la marge de recul bordant les voies doivent être plantées d'arbres de haute tige. Le choix des essences est limité aux végétaux se développant naturellement dans la région.

Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.

Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

### **ARTICLE UY 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Le COS est fixé à 0,7.

### **ARTICLE UY 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les locaux de bureaux et les locaux sociaux doivent être isolés thermiquement ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les ateliers et locaux de confection, de stockage, les entrepôts et les garages.

Lorsque la couverture est à terrasse, celle-ci doit recevoir les panneaux de capteurs solaires ou photovoltaïque nécessaires à une réduction conséquente de la consommation électrique de l'établissement, sauf si la couverture se situe en vue plongeante depuis le haut de la cité.

### **ARTICLE UY 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

Dites zones à urbaniser « simples »

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'espaces non bâtis ou faiblement occupés dont l'urbanisation, essentiellement destinée à l'habitation, doit se faire par une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque zone, ou par parties, à mesure des équipements, sous réserve de dispositions techniques et urbanistiques qui ne nuisent pas à l'aménagement d'ensemble.*

On distingue :

1AU n°1	CHAMP DE BARRAL	A moyenne et faible densité
1AU n°2	BEL-AIR	A faible densité
1AU n°3	PRE-CHARREYRE	A faible, moyenne et très forte densité
1AU n°4	LA FONTLONG	A moyenne densité
1AU n°5	FRAISSINET NORD - MOURELLE	A faible densité

*Les orientations d'aménagement et de programmation donnent les dispositions fondamentales de mise en œuvre (pièce n°5 du PLU°.*

*Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.*

## **ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **I - RAPPEL**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **II - SONT INTERDITS**

- Les constructions à usage commercial dont la Surface de Plancher réservée à cet usage est supérieure à 300 m<sup>2</sup>,
- Les constructions à usage d'entrepôts ou de dépôts sauf ceux liés aux commerces ou services de première nécessité.
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées, sauf dans les conditions énoncées à l'article 1AU 2 ci-dessous.
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les terrains de camping.
- sauf les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les carrières.
- Les exhaussements ou affouillements du sol modifiant notablement la silhouette du terrain.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

# **ZONE 1AU**

## **ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis à des conditions particulières,

- Les constructions qui s'insèrent dans une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque zone, ou par parties, à mesure des équipements, sous réserve de dispositions techniques et urbanistiques qui ne nuisent pas à l'aménagement d'ensemble. En l'absence de ces conditions, peuvent être autorisés l'adaptation, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 15% de surface de plancher supplémentaire.
- Les installations classées soumises à autorisation ne sont admises que si elles sont liées à l'activité des quartiers (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, bâtiments et travaux publics, garages réparation et services) et que :
  - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## **ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I - ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

Les accès doivent être réalisés sur les voies internes à l'aménagement.

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

Les groupes de 2 garages individuels et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.

Tout accès à la voie publique doit aboutir en un point de celle-ci où la visibilité assure des conditions de sécurité compatibles avec le trafic sur cette voie.

### **II - VOIRIE**

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte.

Leur largeur de plate-forme ne doit pas être inférieure en moyenne à :

- 3,50 m pour la desserte de 1 à 10 logements avec une chaussée de 2,50 m
- 6 m pour la desserte de plus de 10 logements avec une chaussée de 5 m.

La pente de ces voies ne doit pas être supérieure à 12 % ; lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.

### ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

**Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**Réseau séparatif** : lorsqu'il existe, le mélange des eaux pluviales et des eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

### AUTRES RESEAUX -

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire en zone IAU.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif n'est pas possible il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

## ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le long de la R.D. 44, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe.
2. Le long de toutes les autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de voies publiques ou privées existantes ou à créer, soit à l'alignement du bâti existant, soit en retrait de 3,00 m au moins.
3. Des implantations autres que celles prévues aux § 1 et 2 sont possibles :
  - lorsque la construction intéresse une parcelle n'ayant pas de façade sur l'alignement d'une voie mais est desservie dans les conditions exigées à l'article 1AU 3 ci-dessus ;
  - lorsque la pente moyenne du terrain excède 20 % suivant la ligne de pente la plus forte ou lorsque la profondeur du terrain excède trois fois sa largeur sur voie.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

## ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

*L'implantation des constructions en ordre continu, c'est-à-dire de limite en limite est conseillée.*

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales. Dans le cas contraire la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières devra être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire arrière qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m (H/2 minimum 4 m).

Toutefois, la construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées :

- dans les limites de l'opération d'ensemble pour des dispositions propres à celle-ci; dans ce cas l'article 7 s'applique sur les limites séparatives de l'opération avec les parcelles riveraines.
- dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

## ARTICLE 1AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës en vis-à-vis doivent être édifiées de manière qu'elles la distance entre elles ne devant jamais être inférieure à 4 m.

Ces dispositions peuvent être adaptées :

- dans les limites de l'opération d'ensemble pour des dispositions propres à celle-ci, lorsque les constructions sont réalisées en une seule tranche ; dans ce cas l'article 7 s'applique sur les limites séparatives de l'opération avec les parcelles riveraines.
- dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

## ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone 1AU.

## ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction ; elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 10 m au faitage, quel que soit le type de toiture.

Si le terrain est en pente, il est partagé en sections nivelées de 15 m maximum dans le sens de la pente.

Pour les zones 1AU n°1 (Champ de Barral) et 1AU n°3 (Pré-Charreyre), dans le cadre d'une opération d'ensemble issue d'une composition urbaine et paysagère, une hauteur supérieure peut être admise pour les parties denses de la zone dans la limite de 18,00m au faitage (soit, à



titre indicatif, un rez-de-chaussée, 4 étages droits et un étage en comble selon le type de toiture) et 12,00 à l'acrotère pour les couvertures terrasse.

## ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".*

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

### I ASPECT ARCHITECTURAL

Le constructeur ayant pris le parti de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine appliquera les règles du § 1. Le constructeur qui décide la réalisation d'un ouvrage à caractère régional, appliquera les règles du § 2.

#### 1 - Architecture contemporaine

- Les volumes devront être simples sans saillies et sans défoncés excessifs.
- Les couvertures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30 % de la surface totale couverte. Elles peuvent toutefois être admises,
  - dans le cadre d'une opération d'ensemble,
  - Pour prolonger le sol naturel, lorsque la terrasse est accolée à un terrain en pente ou une dénivellation du sol,
  - Pour réaliser une toiture végétalisée,
    - Toutefois la disposition en couverture terrasse peut être interdite si le volume bâti produit est en rupture avec un environnement cohérent dominé par des couvertures obliques.
- L'aspect des matériaux de gros œuvre en façade devra être mat. Les matériaux brillants ne sont acceptables que pour le second œuvre.

Toute imitation de matériau est interdite.

#### 2 - Architecture régionale

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni défoncé ni saillie.
- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en matériau fait pour être enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les encadrements des baies devront être marqués en couleur ou en relief.
- Toute imitation de matériau est interdite.

### II - COUVERTURES

L'environnement bâti immédiat sera déterminant pour le choix de la teinte et du module du matériau de couverture. Celui -ci pourra être pris dans une gamme de matériaux suivants :

#### 1 - Locaux à usage d'habitation

1-1 - Lauze ou matériau similaire de même module et de même teinte.

#### 1-2 - Matériau de teinte ardoisée

- ardoise naturelle,

- tuiles ciment de forme plate de ton ardoisé teintées dans la masse à l'exclusion de tous modèles à ondes,
- ardoise en amiante ciment de forme plate et rectangulaire et teintée dans la masse,
- le zinc, l'acier (non ondulé, mais en bacs dans le sens de la pente)
- bardeau d'asphalte de ton lauze ou ardoise.
- dalles d'ardoise ou de pierres volcaniques ou de béton pour les terrasses

### **1-3 - Matériau de teinte rouge**

- tuile plate de terre cuite,
  - bardeau d'asphalte de teinte rouge poterie,
  - tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur à celle de la tuile plate de poterie,
  - tuile creuse de terre cuite de couleur naturelle rouge brique ou procédé similaire (support amiante-ciment et tuile canal).
- L'emploi de plaques support est autorisé à condition qu'elles ne soient pas visibles en sous-toiture,
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur avec la tuile creuse rouge de terre cuite.

### **1-4 - Règles particulières**

Pour les toitures-terrasses, voir en I-1° ci-dessus.

Les toitures plates, à très faible pente, ne seront admises que pour des raisons techniques, et qu'en couverture de faible volume.

Sont interdits les matériaux de teinte brune.

## **2 - Autres locaux admis dans la zone**

- Les couvertures devront être, sauf pour les parties éventuellement traitées en terrasses, réalisées en ciment teinté d'usine ou bacs métalliques prépeints, ou autre matériau présentant de bonnes garanties de vieillissement.
- L'utilisation de la tôle ondulée est interdite.
- Les matériaux cités à l'article 3-1 peuvent également être utilisés.

## **III - COULEURS**

La couleur des façades doit être recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment ou des matériaux et choisie dans les tonalités, gris beige ou ocrée.

Sont interdits le blanc et le blanc cassé.

Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

## **IV - FAÇADES COMMERCIALES**

- L'aménagement des commerces doit se faire dans le respect de la composition d'ensemble de l'immeuble.
- Les enseignes parallèles devront être faites de lettres séparées d'un graphisme contemporain et non pseudo-ancien.
- Les enseignes perpendiculaires devront être simples et discrètes.
- Les caissons équipés d'éclairage sont autorisés à la triple condition, qu'ils tiennent lieu d'enseignes perpendiculaires, qu'ils ne soient que partiellement lumineux et que leurs silhouettes soient jugées intéressantes.

## **V - CLOTURES**

Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser pas 1,60 m de hauteur, les clôtures entre parcelles 1,80 m.

# **ZONE 1AU**

## ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.
- Il est exigé :
  - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou lors d'une création de logement dans un immeuble existant :  
1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface habitable, avec au minimum 1 place par logement.
  - pour les constructions à usage d'habitation individuelle :  
1 place par logement.
  - pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant :  
1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 1 place par bureau.
  - pour les constructions nouvelles à usage commercial ou lors d'une création de commerce dans un immeuble existant :  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente avec au minimum un emplacement par commerce.
  - pour les hôtels restaurants nouveaux :  
hôtels : 1 place par chambre plus 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de salle de restaurant  
restaurants seuls : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - pour les salles de spectacles, de réunions :  
un nombre de place de stationnement correspondant à 30 % de la surface du bâtiment.
  - pour les établissements d'enseignement :  
1,5 place de stationnement par classe. Ces établissements devront également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
  - pour les installations sportives :
    - surfaces couvertes : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
    - surfaces non couvertes : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à solliciter l'application du 4<sup>e</sup> alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m<sup>2</sup> de terrain.

Les marges de recul par rapport aux voies (article 1AU 6) ou par rapport aux limites séparatives (article 1AU 7) devront être plantées d'un arbre de haute tige par tranche de 7 m.

Les dispositions ci-dessus peuvent être adaptées lorsque l'opération présente un projet paysager sur l'ensemble de la zone.

L'abattage d'arbres existants est interdit sauf lorsqu'il est indispensable pour l'implantation de la construction (la plantation d'un nombre égal d'arbres est alors obligatoire).

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets, pourra être demandée.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

#### **ARTICLE 1AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Le COS réglementé ci-après ne porte pas sur l'ensemble de la zone mais constitue un maximum pour chaque unité foncière mise en œuvre. Les orientations d'aménagement peuvent fixer des secteurs à moindre densité pour certaines d'entre elles.

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé ainsi par zone 1AU :

1AU n°1	CHAMP DE BARRAL	A moyenne et faible densité	1,5
1AU n°2	BEL-AIR	A faible densité	0,40
1AU n°3	PRE-CHARREYRE	A faible, moyenne et très forte densité	1,5
1AU n°4	LA FONTLONG	A moyenne densité	0,60
1AU n°5	FRAISSINET NORD - MOURELLE	A faible densité	0,40

#### **ARTICLE 1AU 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les locaux d'habitation, de bureaux et de lieux de vie doivent être isolés thermiquement ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les annexes et les garages.

Lorsque la couverture est à terrasse, celle-ci doit recevoir les panneaux de capteurs solaires ou photovoltaïques nécessaires à une réduction conséquente de la consommation électrique.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales et des conditions d'aspect à titre général.

#### **ARTICLE 1AU 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre de l'aménagement, la distribution du réseau de communications électroniques est obligatoire. Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Dites « Zones à urbaniser strictes »

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'urbanisation future de l'agglomération.*

*Elle comprend les secteurs suivants :*

Secteur AU<sub>s</sub> : secteur destiné aux équipements publics

Secteur AU<sub>t</sub> : secteur destiné aux activités touristiques et de loisir

Secteur AU<sub>y</sub> : secteur destiné aux activités industrielles et artisanales

*Ces secteurs sont donnés comme programmes d'aménagements futurs ; les modalités réglementaires seront mises au point dans le cadre des procédures nécessaires de la modification ou de la révision du P.L.U..*

**Cette zone est urbanisable par modification du P.L.U.**

*Rappel :*

*Les démolitions sont soumises à autorisation préalable*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique*

*Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.*

*Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.*

### **ARTICLE AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En l'absence d'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - habitation,
  - hébergement hôtelier, sauf en secteur AU<sub>t</sub>,
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt
- le stationnement isolé des caravanes, sauf en secteur AU<sub>t</sub>,
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les discothèques

- Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- L'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m<sup>2</sup>.

# ZONE AU

- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à déclaration.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## **ARTICLE AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

S'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée le permet :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que leur implantation n'est pas susceptible d'empêcher l'urbanisation cohérente de la zone.
- L'adaptation, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 15% de surface supplémentaire, S.H.O.B.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## **ARTICLE AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet

## **ARTICLE AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- En bordure des routes départementales, les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies.
- En bordure des autres voies, elles devront être édifiées en respectant une distance minimum de 8 m par rapport à l'axe des voies.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

## **ARTICLE AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

**ZONE AU**

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

Si constructions ne sont pas édifiées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

## **ARTICLE AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1 - Les constructions non contiguës en vis-à-vis doivent être édifiées de manière qu'elles respectent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation les dispositions de l'article R 111-16 du code de l'urbanisme, la distance ne devant jamais être inférieure à 4 m.

2 - Pour les parties de constructions en vis-à-vis auxquelles l'article R 111-16 du code de l'urbanisme ne s'applique pas, la distance entre celles-ci ne devra être inférieure à 4 m.

## **ARTICLE AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur hors tout des constructions est limitée à 6,00 m.

## **ARTICLE AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".*

1 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

2 – En l'absence d'aménagements en vue d'opérations d'ensemble, les clôtures doivent être de type clôture agricole. Toutefois lorsqu'un mur de clôture est rendu nécessaire, les murs d'un bâtiment, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

## **ARTICLE AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**ARTICLE AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone AU.

**ARTICLE AU 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les obligations de réalisations en matière de performance énergétiques pourront être exigées lors de la modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation.

**ARTICLE AU 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée, notamment, à la desserte en infrastructure pour le haut-débit.



## **CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit des espaces où sont regroupées les activités agricoles.*

*Le secteur Ap correspond au secteur agricole de grand intérêt paysager dans lequel les aménagements ruraux sont autorisés à l'exclusion de tout bâtiment.*

*Le secteur Ae dans lequel les constructions et installations destinées aux activités équestre sont admises.*

*La zone A et le secteur Ap comportent des bâtiments agricoles, situés au plan, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003.*

### **RAPPELS**

1. *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du.../.../..., conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.*
2. *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du.../.../..., conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.*
3. *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.*
4. *Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*
5. *Les défrichements sont soumis déclaration dans les espaces boisés non classés.*

*Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.*

*Distance par rapport aux habitations pour les établissements pouvant générer des nuisances: "à proximité des bâtiments agricoles en activité, les constructions nouvelles sont soumises au respect de distances d'éloignement relevant de l'article L 111-3 du code rural sauf dérogation après avis de la chambre d'agriculture."*

## **ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **I - RAPPEL**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **II - INTERDICTIONS**

- Toutes les constructions autres que :
  - Les installations agricoles
  - Les adaptations et changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, pour leur intérêt architectural ou patrimonial, dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme, autres que pour les activités agricoles,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage, autres que ceux dont le statut est lié à l'activité agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,

# **ZONE A**

- Les garages collectifs de caravanes,
- Les champs photovoltaïques,
- Les installations sur mats telles que antennes et les éoliennes,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.

De plus en secteurs Ap,

Les bâtiments sont interdits, sauf les bâtiments destinés au fonctionnement des réseaux (tel que les postes de transformation, communications).

Le long des cours d'eau, sont interdits :

- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

## **ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les conditions ci-après :

- a) La réalisation des équipements d'infrastructures d'intérêt public est autorisée, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site,
- b) En zone A, sauf en secteur Ap,
  - les constructions d'habitation des exploitants, à condition que la présence de l'exploitant sur la zone soit nécessaire à l'activité.
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires au besoin de l'exploitation, situées à proximité du siège de l'exploitation agricole et qu'elles n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante et qu'elles ne nécessitent pas le renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - Les structures légères à usage agricole, à condition que leur implantation et leur aspect permettent une intégration satisfaisante dans l'environnement,
  - Les aménagements ou constructions destinés aux activités agro-touristiques telles que campings à la ferme, aires naturelles de camping, vente directe de produit fermiers, ferme-auberge et chambres d'hôte, à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole,
- c) En secteur Ae, les installations et constructions nécessaires aux activités équestres sont admises sous condition de leur bonne insertion au site.

2 – l'autorisation d'édifier une clôture peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

3 - Les constructions, à l'exception des infrastructures routières, ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de dix mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

4 – L'implantation des constructions d'habitation pourront être soumises à des prescriptions particulières d'éloignement par rapport à des installations nuisantes ou à risques conformément à la réglementation en vigueur et inversement, des constructions nuisantes ou à risques pourront être soumises à des éloignements de constructions résidentielles ou d'équipements recevant du public.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

# **ZONE A**

### **ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...

La pente de ces voies ne doit pas excéder 12 % lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Tout accès à la voie publique doit aboutir en un point de celle-ci où la visibilité assure des conditions de sécurité compatibles avec le trafic sur cette voie.

Tout accès direct sur la voie de contournement de Saint Flour est interdit.

### **ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité agricole, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ASSAINISSEMENT**

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

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

A défaut de branchement possible, sur un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

- L'installation d'un dispositif de traitement individuel est obligatoire (article L.1331.1 du Code de la Santé Publique). Ce dispositif devra être conforme aux normes techniques en vigueur (D.T.U. 64-1 du 1<sup>er</sup> août 1998) et soumis à l'approbation de la collectivité et du SPANC,
- Le rejet des eaux traitées dans un milieu superficiel devra faire l'objet d'une autorisation de la collectivité et du SPANC. Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.
- L'installation doit être conçue de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé dans un délai de 2 ans qui peut être prolongé jusqu'à 10 ans par arrêté municipal.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite, tant dans les milieux superficiels que dans le sol.

### **ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

# **ZONE A**

1. En bordure des voies, les constructions doivent être implantées en respectant une distance minimale de 10,00 m par rapport à l'axe.

En bordure de la voie de contournement de Saint-Flour, les constructions doivent être implantées à 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions visées à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque la construction projetée est liée à un groupe de constructions existantes.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

## **ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être réalisées postérieurement au bâtiment agricole et être implantées à 50,00 m maximum d'une construction existante.

## **ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone A, sauf en secteur Ae.

En secteur Ae, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.

## **ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 8,00 m au faitage (soit l'équivalent, à titre indicatif de 2 niveaux plus un comble soit R + 1 + C).

En secteur Ae, la hauteur maximale (faitage de couverture) est fixée à 11,00 m.

## **ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)**

### **RAPPEL DE L'ARTICLE R 111-21 DU CODE DE L'URBANISME**

*En dehors du territoire couvert par la Z.P.A.U.P., le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".*

# **ZONE A**

- 1 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- 2 - Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.  
L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

## **I - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Le constructeur ayant pris le parti de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine appliquera les règles du § 1. Le constructeur qui décide la réalisation d'un ouvrage à caractère régional, appliquera les règles du § 2.

### **1 - Architecture contemporaine**

- Les volumes devront être simples, leur rythme devra être en accord avec le contexte environnant.
- Les couvertures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30 % de la surface totale couverte.
- L'aspect des matériaux de gros œuvre devra être mat. Les matériaux brillants ne sont acceptables que pour le second œuvre. Toute imitation de matériau est **interdite**.

En secteur Ae, l'ensemble du bâti doit être traité d'aspect bois naturel ; les bardages de bois doivent à des lames verticales et réalisées en planches larges. Le bois doit rester naturel.

### **2 - Architecture régionale**

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni saillie, ni défoncé excessifs.
- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures vitrées, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les encadrements des baies devront être marqués soit en couleur, soit en relief.
- Toute imitation de matériau est **interdite**.

## **II - CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### **Dans la partie du territoire couverte en ZPPAUP le règlement de celle-ci s'applique.**

Les constructions existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les modifications projetées peuvent être interdites dans la mesure où elles altèrent le caractère de l'immeuble.

- La couverture devra être traitée en tuile canal ou en ardoise selon la pente. Tout autre matériau est interdit.
- Les enduits en ravalements ou création devront être exécutés par des enduits pleins jeté et dressé à la truelle; seules les pierres assisées destinées à être vues ne sont pas enduites.
- Les murs de pierres non assisées (moellonnées) qui peuvent être maintenus à pierre vue (clôtures, murs mignons, annexes, dépendances), doivent être jointoyés à fleur de la pierre ou à joints largement beurrés de ton sable.
- Si la pierre de taille des œuvres vives (encadrement de baies, etc...) est en saillie du nu des moellons, le ravalement devra être réalisé en plein enduit. Dans les autres cas, il pourra être admis à pierre vue.
- Les menuiseries doivent maintenues ou, en cas de remplacement copiées à l'identique ou restituées sous forme de fenêtres « à la Française » à 6 ou 8 carreaux, de type bois peint, sauf exceptions. Il en est de même pour les fermetures.
- Les imitations de matériau sont **interdites**.

## **III - COUVERTURES**

# **ZONE A**

L'environnement bâti immédiat sera déterminant pour le choix de la teinte et du module du matériau de couverture. Celui-ci pourra être pris dans une gamme de matériaux suivants :

### **3-1 - Locaux à usage d'habitation**

**3-1-1 - Lauze** ou matériau similaire de même module et de même teinte.

#### **3-1-2 - Matériau de teinte ardoisée**

- ardoise naturelle,
- tuiles ciment de forme plate de ton ardoisé teintées dans la masse à l'exclusion de tous modèles à ondes,
- ardoise en amiante ciment de forme plate et rectangulaire et teintée dans la masse,
- bardeau d'asphalte de ton lauze ou ardoise.

#### **3-1-3 - Matériau de teinte terre-cuite**

- tuile plate de terre cuite,
- bardeau d'asphalte de teinte rouge poterie,
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur à celle de la tuile plate de poterie,
- tuile creuse de terre cuite de couleur naturelle rouge brique ou procédé similaire (support fibro-ciment et tuile canal).
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur avec la tuile creuse rouge de terre cuite.

L'emploi de plaques support de tuiles est autorisé à condition qu'elles ne soient pas visibles en sous-toiture en rive de toit.

#### **3-1-4 - Règles particulières**

Les toitures plates ne seront tolérées que pour des raisons techniques, et qu'en couverture de faible volume.

Sont interdits les matériaux de teinte brune.

### **3-2 - Autres locaux admis dans la zone**

Les couvertures des bâtiments destinés aux activités agricoles doivent être traitées en teintes foncées (teinte ardoisée ou gris foncé, gris graphite), sauf extension d'un bâtiment par des matériaux traditionnels en continuité de l'existant.

Les couvertures devront être, sauf pour les parties éventuellement traitées en terrasses, réalisées en ciment teinté d'usine ou bacs métalliques prépeints, ou autre matériau présentant de bonnes garanties de vieillissement.

L'utilisation de la tôle ondulée est interdite.

Les matériaux cités à l'article 3-1 peuvent également être utilisés.

## **IV - COULEURS**

La couleur des façades devra être recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment et choisie dans les tonalités beige ou ocrée. Sont interdits le blanc et le blanc cassé.

Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

## **V - CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

La forme des bâtiments devra être simple et extérieurement justifiée tant par les besoins de fonctionnement que par les matériaux utilisés.

Les matériaux de façade devront être de ton mats et de ton soutenu ou assez soutenu, toujours discret, se mariant avec les gammes de couleurs de la nature environnante. Les bardages pourront être de type bac acier ou bois.

# **ZONE A**

Les couvertures feront l'objet d'une attention particulière, quant à leur forme et leur matériau. Leur couleur neutre et discrète se mariera à celle de la façade et de l'environnement. Les éclairages en toiture devront être autant que possible disposés en bande. La couverture en plaques auto portantes ondulées (amiante ciment, bac acier) est autorisée.

## **VI - CLOTURES**

Les clôtures sont un des éléments caractéristiques du paysage rural.

Les clôtures primaires sont constituées de fils horizontaux sur poteau bois. A défaut, les clôtures doivent être principalement constituées de haies vives, de grillages, sur mur bahut ou non, doublés de végétation.

Le mur en moellon apparent ou en matériau enduit et chaperonné de tuiles canal peut être admis pour les hameaux, ou en prolongement d'un mur existant, mais être interdit s'il est susceptible de couper un corridor écologique.

## **ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement par logement.

## **ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des arbres devront être obligatoirement plantés aux abords immédiats des constructions, de préférence des frênes à proximité des bâtiments d'exploitations et des tilleuls aux abords des logements.

## **ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone A.

## **ARTICLE A 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales, notamment en Z.P.A.U.P. (voir article 11-VII).

## **ARTICLE A 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# **ZONE A**

## **CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit d'une zone de protection de site et de paysage.*

*Elle comprend :*

- Le secteur Na affecté aux terrains de camping et de stationnement de caravanes,*
- Le secteur Nb pouvant recevoir la décharge, le traitement des déchets, le centre de tri, les installations classées...*
- Le secteur Ne destiné à la création d'un parking souterrain en glacis de la cité,*
- Le secteur Nf, secteur naturel à fort enjeux floristique,*
- Le secteur Nc correspondant à l'emprise des carrières,*
- Le secteur Nh, secteur naturel occupé par des constructions isolées,*
- Le secteur Nj, secteur de jardins avec possibilité d'implanter les cabanes de jardins*
- Le secteur Nr correspondant à l'emprise de l'autoroute,*
- Le secteur Ns destiné aux équipements de plein-air, dont les terrains de sport,*
- Le secteur Nt destiné à l'accueil et à l'aménagement d'équipements sportifs et touristiques de petite taille en site naturel.*
- Le secteur Nv affecté à l'accueil des gens du voyage*

### **RAPPELS**

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme, sauf celles nécessaires à l'utilisation agricole et forestière.*
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.*
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.*
- 5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.*

*Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.*

*Risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III s'appliquent.*

### **ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits,

- Les constructions nouvelles, sauf
  - les constructions liées et nécessaires aux ouvrages publics et d'intérêt général, en Nt
  - les constructions liées à l'infrastructure autoroutière, et les constructions mentionnées à l'article N2.
  - sauf dans les secteurs Na, Nb, Nc, Ne, Ns, Nt, dans les conditions fixées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols, sauf en secteur Nc
- Les dépôts de toute nature, sauf en secteur Nb,
- Les terrains de camping et de caravanage, sauf en secteur Na,
- les parcs résidentiels de loisirs sauf en secteur Na,
- les bâtiments à usage agricole,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les pylônes, les mats, les antennes (sauf en secteurs Nc et Nb) et les éoliennes,
- Les parcs photovoltaïques,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public sauf en secteur Ns,



Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

Le long des cours d'eau, sont interdits :

- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La création de terrains de camping ou de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations.

## **ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Si leur localisation ne peut pour des considérations techniques, être envisagée à l'extérieur de la zone, et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum :

- La réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes.
- Dans le secteur Na, les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des campings,
- Dans le secteur Nb, les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des installations techniques et bureaux et les locaux sociaux correspondants,
- Dans le secteur Nc :
  - les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des installations techniques et bureaux et les locaux sociaux correspondants,
  - l'extension de la carrière au sud et au sud-ouest est admise sous condition d'un pré-verdissement tel que défini à l'article N13
- Dans le secteur Ne : l'aménagement d'un parking souterrain, sous réserve de reconstitution de la forme initial du glacis de la colline en surface mise en herbe,
- Dans le secteur Nh : pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :
  - L'adaptation,
  - le changement de destination pour l'habitation
  - le changement de destination pour l'activité agricole
  - l'extension dans la limite de 50% de surface supplémentaire à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U., calculées en surface de plancher.
- Dans le secteur Nj : les cabanes de jardins d'une surface maximale de 9,00 m<sup>2</sup>
- Dans le secteur Ns : les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités de plein-air (tels que bureau d'accueil, vestiaires, sanitaires, tribunes).
- Dans le secteur Nt, les constructions destinées aux activités de plein air, d'accueil touristique et de loisirs, à condition d'implanter les constructions à proximité de bâti existant, dans la limite de 50,00 m de celui-ci.
- Dans le secteur Nv, les constructions strictement nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Les dispositions réglementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

### **ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Tout accès à la voie publique doit aboutir en un point de celle-ci où la visibilité assure des conditions de sécurité compatibles avec le trafic sur cette voie.

### **ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité, qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

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

A défaut de branchement possible, sur un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

L'installation d'un dispositif de traitement individuel est obligatoire (article L.1331.1 du Code de la Santé Publique). Ce dispositif devra être conforme aux normes techniques en vigueur (D.T.U. 64-1 du 1<sup>er</sup> août 1998) et soumis à l'approbation de la collectivité et du SPANC,

Le rejet des eaux traitées dans un milieu superficiel devra faire l'objet d'une autorisation de la collectivité et du SPANC. Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel,

L'installation doit être conçue de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé dans un délai de 2 ans qui peut être prolongé jusqu'à 10 ans par arrêté municipal.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite, tant dans les milieux superficiels que dans le sol.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe.

### **ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en respectant :

- une distance de 100 m par rapport à l'axe de l'A 75 pour les constructions à usage d'habitation, 50 m pour les autres constructions ;
- une distance minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD 909 pour les constructions à usage d'habitation, 25 m pour les autres constructions ;
- une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, autre que la RD 909,
- une distance minimale de 8 m par rapport à l'axe de toutes les autres voies.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque les constructions s'implantent en continuité d'un bâtiment existant

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

#### **ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES**

Lorsque la construction ne jouxte pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 m.

#### **ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone N.

- En secteur Na, l'emprise au sol est limitée à 0,10
- En secteur Nb, l'emprise au sol est limitée à 0,05
- En secteur Nc, l'emprise au sol est limitée à 0,02
- En secteur Ne, l'emprise au sol est limitée à 0,01 en surface, et 1 en sous-sol.
- En secteur Nf, l'emprise au sol est limitée à 0,00
- En secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 0,20
- En secteur Nj, l'emprise au sol est limitée à 0,10
- En secteur Ns, l'emprise au sol est limitée à 0,10
- En secteur Nt, l'emprise au sol est limitée à 0,05
- En secteur Nv, l'emprise au sol est limitée à 0,05

#### **ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder celle du bâtiment existant, lorsqu'il en jouxte un. En tout état de cause, elle ne doit pas excéder 7,00m (soit à titre informatif l'équivalent d'un étage droit sur rez-de-chaussée (R + 1).

Cette règle ne s'applique pas aux équipements de la zone N, Sauf dans les secteurs où une densité est imposée en application de l'article R.123-9, § 14 du Code de l'Urbanisme :

- En secteur Na, la hauteur des constructions est limitée à 3,00 m à l'égout des toits et 4,00 m au faitage
- En secteur Nb, la hauteur des constructions est limitée à 10,00 m à l'égout des toits, sauf pour les installations techniques
- En secteur Nc : dans le fond de carrière, la hauteur des constructions est limitée à 10,00 m à l'égout des toits, sauf pour les installations techniques ; en espaces de crêtes, cette hauteur est limitée à 6,00m au faitage.

# **ZONE N**

- En secteur Ne : la hauteur des constructions est limitée à 0,00 m sauf pour les émergences ponctuelles (20m<sup>2</sup> maximum par émergence) nécessaires aux installations techniques (accès, sorties, ascenseurs, ventilations)
- En secteur Nf : sans objet, inconstructible
- En secteur Nh, la hauteur des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toits et 9,00 au faitage
- En secteur Nj, la hauteur des constructions est limitée à 3,00 m à l'égout des toits et 4,00 m au faitage
- Le secteur Ns, la hauteur des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toits, sauf pour les installations sportives ou les tribunes, dans la limite de 9,00m.
- Le secteur Nt, la hauteur des constructions est limitée à 3,00 m à l'égout des toits et 4,00 m au faitage, sauf pour les équipements recevant du public où elle est limitée à 6,00m et 9,00 au faitage
- Le secteur Nv, la hauteur des constructions est limitée à 3,00 m à l'égout des toits et 4,00 m au faitage
- 

## **ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)**

### **RAPPEL DE L'ARTICLE R 111-21 DU CODE DE L'URBANISME**

*En dehors du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P., le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".*

1 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

2 - Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

### **I - CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Le constructeur ayant pris le parti de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine appliquera les règles du § 1. Le constructeur qui décide la réalisation d'un ouvrage à caractère régional, appliquera les règles du § 2.

#### **1 - Architecture contemporaine**

- Les volumes devront être simples, leur rythme devra être en accord avec le contexte environnant.
- Les couvertures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30 % de la surface totale couverte.
- L'aspect des matériaux de gros œuvre devra être mat. Les matériaux brillants ne sont acceptables que pour le second œuvre. Toute imitation de matériau est **interdite**.

#### **2 - Architecture régionale**

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni saillie, ni défoncé excessifs.
- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures vitrées, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les encadrements des baies devront être marqués soit en couleur, soit en relief.

# **ZONE N**

- Toute imitation de matériau est **interdite**.

## **II - CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

### **Dans la partie du territoire couverte en ZPPAUP le règlement de celle-ci s'applique.**

- La couverture devra être traitée en tuile canal ou en ardoise selon la pente. Tout autre matériau est interdit.
- Les enduits en ravalements ou création devront être exécutés par des enduits pleins jeté et dressé à la truelle; seules les pierres assisées destinées à être vues ne sont pas enduites.
- Les murs de pierres non assisées (moellonnées) qui peuvent être maintenus à pierre vue (clôtures, murs mignons, annexes, dépendances), doivent être jointoyés à fleur de la pierre ou à joints largement beurrés de ton sable.
- Si la pierre de taille des œuvres vives (encadrement de baies, etc...) est en saillie du nu des moellons, le ravalement devra être réalisé en plein enduit. Dans les autres cas, il pourra être admis à pierre vue.
- Les menuiseries doivent maintenues ou, en cas de remplacement copiées à l'identique ou restituées sous forme de fenêtres « à la Française » à 6 ou 8 carreaux, de type bois peint, sauf exceptions. Il en est de même pour les fermetures.
- Les imitations de matériau sont **interdites**.

## **III - COUVERTURES**

L'environnement bâti immédiat sera déterminant pour le choix de la teinte et du module du matériau de couverture. Celui-ci pourra être pris dans une gamme de matériaux suivants :

### **3-1 - Locaux à usage d'habitation**

**3-1-1 - Lauze** ou matériau similaire de même module et de même teinte.

#### **3-1-2 - Matériau de teinte ardoisée**

- ardoise naturelle,
- tuiles ciment de forme plate de ton ardoisé teintées dans la masse à l'exclusion de tous modèles à ondes,
- ardoise en amiante ciment de forme plate et rectangulaire et teintée dans la masse,
- bardeau d'asphalte de ton lauze ou ardoise.

#### **3-1-3 - Matériau de teinte rouge**

- tuile plate de terre cuite,
- bardeau d'asphalte de teinte rouge poterie,
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur à celle de la tuile plate de poterie,
- tuile creuse de terre cuite de couleur naturelle rouge brique ou procédé similaire (support amiante-ciment et tuile canal).
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur avec la tuile creuse rouge de terre cuite.

L'emploi de plaques support de tuiles est autorisé à condition qu'elles ne soient pas visibles en sous-toiture au droit du débord de toit à l'égout

#### **3-1-4 - Règles particulières**

Les toitures plates ne seront tolérées que pour des raisons techniques, et qu'en couverture de faible volume.

Sont interdits les matériaux de teinte brune.

### **3-2 - Autres locaux admis dans la zone**

Les couvertures devront être, sauf pour les parties éventuellement traitées en terrasses, réalisées en ciment teinté d'usine ou bacs métalliques prépeints, ou autre matériau présentant de bonnes garanties de vieillissement.

L'utilisation de la tôle ondulée est interdite.

Les matériaux cités à l'article 3-1 peuvent également être utilisés.

#### **IV - COULEURS**

La couleur des façades devra être recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment et choisie dans les tonalités beige ou ocrée. Sont interdits le blanc et le blanc cassé.

Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

#### **V - CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

La forme des bâtiments devra être simple et extérieurement justifiée tant par les besoins de fonctionnement que par les matériaux utilisés.

Les matériaux de façade devront être de ton mats et de ton soutenu ou assez soutenu, toujours discret, se mariant avec les gammes de couleurs de la nature environnante. Les bardages pourront être de type bac acier ou bois.

Les couvertures feront l'objet d'une attention particulière, quant à leur forme et leur matériau. Leur couleur neutre et discrète se mariera à celle de la façade et de l'environnement. Les éclairages en toiture devront être autant que possible disposés en bande. La couverture en plaques auto portantes ondulées (amiante ciment, bac acier) est autorisée.

#### **VI - CLOTURES**

Les clôtures sont un des éléments caractéristiques du paysage rural.

Les clôtures primaires sont constituées de fils horizontaux sur poteau bois. A défaut, les clôtures doivent être principalement constituées de haies vives, de grillages, sur mur bahut ou non, doublés de végétation.

Le mur en moellon apparent ou en matériau enduit et chaperonné de tuiles canal peut être admis pour les hameaux, ou en prolongement d'un mur existant, mais être interdit s'il est susceptible de couper un corridor écologique.

#### **VII - CABANES DE JARDINS**

Dans le secteur Nj : les cabanes doivent être en bois ; un modèle unique est déterminé par ensemble de jardins. La couverture peut être réalisée en zinc, en acier prélaqué ou en tuiles.

### **ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement par logement,
- pour les emplacements de camping et de caravanning, une place par emplacement.

### **ARTICLE N13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Un arbre de haute tige au moins, adapté à l'environnement devra être planté par emplacement.

**Dans le secteur Na**, les constructions devront être très abondamment entourées de végétation. Des alignements d'arbres et des bosquets devront être constitués afin que tentes et caravanes soient quelque peu noyées dans la verdure.

# **ZONE N**

Dans le secteur Nc : les plantations pour pré-verdissement avant extension de l'exploitation doivent être réalisées à raison de 1 sujet au moins tous les 20 m<sup>2</sup>, comprenant 50 % environ d'arbres à feuille persistante et port de grande hauteur, 50 % de feuillus tels que noisetiers, frênes, érables, sorbiers..., en fonction de la nature du sol.

#### **ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).**

Sans objet

#### **ARTICLE N 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales, notamment en Z.P.P.A.U.P. (voir article 11-VII).

#### **ARTICLE N 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

## ANNEXE AU REGLEMENT – ESPECES ENVAHISSANTES EN AUVERGNE



### Espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes en Auvergne

Taxon	Nom français
<b>Espèces prioritaires menaçant la conservation des habitats et de la biodiversité</b>	
<i>Egertia densa</i> Flanch.	Elodée dense
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya)
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand Lagarosiphon
<i>Ludwigia plurisp.</i>	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie faux-Péplis
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Jussie faux-Péplis
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle du Brésil
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale distique
<i>Reynoutria plurisp.</i>	Renouée du Japon
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F. Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova	Renouée de Bohême
<b>Espèces prioritaires posant des problèmes de santé publique</b>	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'armoise
<i>Feraculeum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase
<b>Espèces secondaires</b>	
<i>Acer negundo</i> L.	Erable négundo
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthé glanduleux (Faux-vernis du Japon)
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Faux-Indigo
<i>Artemisia plurisp.*</i>	Armoise annuelle
<i>Artemisia annua</i> L.	Armoise annuelle
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster lancéolé
<i>Aster plurisp.</i>	Aster de Nouvelle-Angleterre
<i>Aster novae-belgii</i> L.	Aster de Nouvelle-Belgique
<i>Aster x salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule
<i>Aster x versicolor</i> Willd.	Aster changeant
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident feuillu
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleja de David (Arbre aux papillons)
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.*	Campylopus introflexus
<i>Collomia grandiflora</i> Douglas ex Lindl.*	Collomie à grandes fleurs
<i>Conyza plurisp.</i>	Vergerette de Blake
<i>Conyza blakei</i> (Cabrera) Cabrera*	Vergerette de Blake
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette de Buenos Aires
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada
<i>Conyza floribunda</i> Kunth	Vergerette à fleurs nombreuses
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E. Walker	Vergerette de Sumatra
<i>Cortaderia selocoma</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa
<i>Crassula helmsii</i> (T. Kirk) Cockayne	Orpin de Helms
<i>Elodea plurisp.</i>	Elodée du Canada
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H. St. John	Elodée de Nuttall
<i>Galega officinalis</i> L.*	Galéga officinal
<i>Helianthus plurisp.*</i>	Hélianthe raide
<i>Helianthus pauciflorus</i> Nutt.	Hélianthe raide
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Hélianthe tubéreux (Topinambour)
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.	Hydrocotyle fausse-renoncule
<i>Impatiens balfouri</i> Hook. f.	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap
<i>Impatiens parviflora</i> DC.*	Balsamine à petites fleurs
<i>Lemna plurisp.</i>	Lentille d'eau minuscule
<i>Lemna minor</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille d'eau turionifère
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie douteuse
<i>Lysichiton americanum</i> Hultén & H. St. John*	Lysichiton d'Amérique
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kern.) Fritsch	Vigne-vierge à cinq folioles
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Paspale dilaté
<i>Phyllostachys plurisp., Sasa plurisp., Pleioblastus plurisp., Sinarundinaria plurisp...*</i>	Bambous
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique
<i>Polygonum polystachium</i> Meisn.	Renouée à épis nombreux
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.*	Cerisier tardif
<i>Rhus plurisp.*</i>	Sumac de Virginie
<i>Rhus typhina</i> L.	Sumac de Virginie
<i>Rhus coriaria</i> L.	Sumac des corroyeurs
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Senecion du Cap
<i>Solidago plurisp.</i>	Verge d'or du Canada
<i>Solidago canadensis</i> L.	Verge d'or du Canada
<i>Solidago gigantea</i> Aiton subsp. <i>serotina</i> (Kuntze) McNeill	Verge d'or géante
<i>Sporobolus plurisp.*</i>	Sporobole de l'Inde
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	Sporobole de l'Inde
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Torr.) Wood	Sporobole à inflorescences engainées
<i>Veronica peregrina</i> L.*	Véronique voyageuse
<i>Xanthium plurisp.</i>	Lampourde blanchâtre
<i>Xanthium albinum</i> (Widder) Scholz & Sukkop	Lampourde blanchâtre
<i>Xanthium italicum</i> Moretti	Lampourde d'Italie
<i>Xanthium orientale</i> L.	Lampourde à gros fruits
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Lampourde épineuse

\* : Espèces exotiques considérées comme envahissantes en Auvergne, mais qui ne sont pas présentes sur la liste d'espèces du Bassin Loire-Bretagne