

commune de :

LEZOUX

SCP D'ARCHITECTURE DESCOEUR F&C  
DEA D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
49 rue des Salins  
63 000 Clermont-Ferrand  
TEI: 04-73-35-16-26  
Fax: 04-73-34-26-65  
E-Mail: SCP.DESCOEUR@wanadoo.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT D'URBANISME

### - Prescription

Délibération du conseil municipal  
du : 27 septembre 2004

### - Arrêt du projet

Délibération du conseil municipal  
du : 6 mars 2007

### - Approbation

Délibération du conseil municipal  
du : 30 juillet 2008

### MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- \_\_ 1 révision simplifiée n°1 app. par délib. du CM du 26/10/2009
- \_\_ 2 révision simplifiée n°2 app. par délib. du CM du 26/10/2009
- \_\_ 3 modification n°1 app. par délib. du CM du 26/10/2009
- \_\_ 4 modif. n°2 app. par délib. du CM en date du 13/09/2010
- \_\_ 5 modif. n°3 app. par délib. du CM en date du 14/11/2011
- \_\_ 6 modif. n°4 app. par délib. du CM en date du 14/11/2011
- \_\_ 7 modif. n°5 app. par délib. du CM en date du 14/11/2011
- \_\_ 8 révision simplifiée n°3 app. par délib. du CM du 14/11/2011
- 9 modif. N°6 app. par délib. du CM en date du 22/06/2012
- 10 modif. N°7 app. par délib. du CM en date du 22/06/2012
- 11 modif. N°8 app. par délib. du CM en date du 06/02/2013
- 12 modif. N°9 app. par délib. du CM en date du 14/04/2014
- 13 décl. de Projet N°1 app. par délib. du CM du 14/04/2014
- 14 décl. de Projet N°2 app. par délib. du CM du 14/04/2014
- 15 modif.simpl. N°1 app. par délib. du CM du 28/04/2014
- 16 modif.simpl. N°2 app. par délib. du CM du 29/06/2015

**TABLE DES MATIERES**

■ <b>Dispositions générales</b> .....	<b>3</b>
Champ d'application	
Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	
Division du territoire en zones	
Adaptations mineures	
■ <b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b> .....	<b>7</b>
Ud	
Ug	
Uc	
Ue	
Uj	
Us	
Uv	
■ <b>Dispositions applicables à la zone à urbaniser</b> .....	<b>33</b>
AUg	
AUj	
■ <b>Dispositions applicables à la zone agricole</b> .....	<b>44</b>
A	
■ <b>Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière</b> .....	<b>48</b>
N	

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- 1) Les dispositions des articles ci-après du Code de l'Urbanisme:  
L111-9, L111-10, L421-3, L421-4, L421-5, L441-2  
R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15, R111-21, R442-2
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe 1.8 du dossier.
- 3) Les législations visées à l'article R123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les dispositions induites par:
  - les articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones de montagne)
  - les articles L146-1 et suivants et R146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones littorales)
  - les articles L147-1 et suivants et R147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones de bruit au voisinage des aéroports)
- 5) En application des dispositions du livre V du Code du Patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le préfet de Région.
- 6) Toute découverte fortuite devra être signalée sans délai au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Auvergne) conformément à l'article L 531.14 du Code du Patrimoine.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

Il comporte également l'indication des emplacements réservés et des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

#### **1 - LES ZONES URBAINES**

Elles comprennent les zones:

**Ud**  
**Ug**  
**Uc**  
**Ue**  
**Uj**  
**Us**  
**Uv**

**LA ZONE Ud** est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

**LA ZONE Ug** est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg et des hameaux.

Une attention particulière pour la protection du patrimoine archéologique sera portée sur les secteurs Ug1\* et Ug2\*

**LA ZONE Uc** est principalement destinée aux activités tertiaires (commerces, bureaux...).

**LA ZONE Ue** est réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, commerciales, culturelles, sportives, touristiques et de loisirs.

**LA ZONE Uj** est principalement destinée aux activités de toutes natures, secondaires ou tertiaire, ainsi qu'aux industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes (Uj\* -Auvergne Trituration-).

**LA ZONE Us** est réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

**LA ZONE Uv** est réservée à l'implantation des gens du voyage. Secteurs UVa et UVb.

## **2 - LES ZONES A URBANISER**

Elles comprennent les zones:

**AUg**  
**AUj**

**LA ZONE AUg** est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU.

Secteurs AUg1, AUg2, AUg3, AUg4, AUg5, AUg6, AUg7, AUg8, AUg9, AUg10, AUg11, AUg12, AUg13, AUg14, AUg15, AUg16 et AUg17.

**LA ZONE AUj** est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques dans un cadre de grande qualité paysagère et environnementale. Il s'agit d'une zone mixte aménagée sous forme de ZAC, créée à initiative communautaire, en vue de bénéficier de l'attractivité de l'autoroute et d'offrir un éventail de lots variés comprenant notamment des lots de grande superficie indispensables au développement économique du bassin Thiernois. Elle peut donc accueillir :

- des activités de production artisanales ou industrielles. Les activités Seveso sont exclues.
- des activités de services aux entreprises et à leurs employés,
- des activités tertiaires,

La ZAC pourra accueillir des équipements et services permettant de satisfaire les besoins des entreprises et des employés mais elle n'a pas vocation à recevoir des activités commerciales et de services à la population normalement incluses dans les bourgs comme les commerces. Toutefois, pourront être accueillies des activités commerciales liées à une activité de production, installée sur le site.

Les activités retenues devront afficher un bon bilan environnemental, contribuer à l'image d'un parc d'activités de qualité et présenter un bon ratio emploi créé/surface consommée.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront répondre à trois objectifs principaux :

- présenter une bonne acceptabilité du point de vue environnemental ;
- donner de la zone d'activités une image correspondant à des activités dynamiques et innovantes ;
- être en cohérence avec le parti paysager retenu.

### **3 - LA ZONE AGRICOLE**

**LA ZONE A** est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

### **4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

**LA ZONE N** est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique - soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone peut comporter des bâtiments sur les quels il sera possible d'intervenir.

Une attention particulière pour la protection du patrimoine archéologique sera portée sur le secteur N\*

**Un secteur Nt** a été défini afin de créer une éco-zone touristique. Sur ce secteur, il sera autorisé uniquement des aménagements environnementaux et des constructions liées aux activités touristiques et de loisirs.

**Un secteur Nh** a été défini pour la réalisation d'une ou deux maisons d'habitation.

**D'une manière générale, les recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère entre Dore et Allier, seront respectées** (*Sycomore, 2005*).

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

L123-1 - "...Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes...".

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**  
**U**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud**

**La zone Ud** est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ud1 - SONT INTERDITS**

- Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités de toutes nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières.
- En Ud Z1, toute construction nouvelle à usage d'habitat même liée au gardiennage et à la direction des établissements, et tout établissement recevant du public
- En Ud Z2, tout nouvel établissement recevant du public

#### **ARTICLE Ud2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- La réfection et l'extension des installations classées existantes à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les locaux professionnels à usage artisanal sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances excessives pour le voisinage.
- Les constructions à usage de commerces à condition que leur surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En Ud Z1 :
  - \* les travaux nécessaires à l'entretien et à l'amélioration de l'habitat, l'extension mesurée de l'habitation, sans création de logements et les constructions annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, ...) limité à 20m<sup>2</sup>.
- En Ud Z2 :
  - \* l'aménagement des bâtiments recevant du public existant, sous réserve qu'il n'en résulte aucune augmentation de la capacité d'accueil
  - \* les constructions à usage de bureaux, sous réserve qu'ils n'aient pas à vocation d'accueillir du public

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ud3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

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

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

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



## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

##### **- Eaux pluviales**

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

#### **3 - Electricité - téléphone**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain dans les secteurs ou les réseaux publics sont enterrés.

### **ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixées.

### **ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **1 - Recul**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3m.

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 3 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

#### **2 - Nivellement**

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

### **ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 3 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

### **ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

### **ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL**

Non fixée

### **ARTICLE Ud10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 9 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre

## **ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
  - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

### **Règles particulières :**

- Toitures et couvertures :
  - Les couvertures devront être en tuiles rouges de terre cuite soit creuses soit romane sur toiture à faible pente.
  - Les serres ou vérandas pourront recevoir un autre matériau sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture existante.
  - Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.
  - Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites sauf pour les annexes et les extensions de petites dimensions sous réserve de participer à l'adaptation au site du bâtiment principal.
  - Les cheminées seront regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.
  - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Façades:
  - Les bâtiments anciens devront être rénovés en respectant leur aspect traditionnel. Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés. Les maçonneries extérieures existantes ou faisant l'objet d'extension pourront être enduites ou rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage. Le rejointoiement des pierres devra être réalisé au mortier de chaux teinté, de manière à obtenir une couleur semblable à celle des mortiers traditionnels. Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois seront autorisées.
- Ouvertures et menuiseries :
  - Dans le cas général des constructions d'aspect traditionnel, les fenêtres devront être de proportion plus hautes que larges.
- Clôture :
  - Elles seront constituées par des murs pleins, enduits en harmonie avec les façades du bâti existant ou grillagées accompagnées d'une clôture végétale de proportion maximum en essence locale.

## **ARTICLE Ud12 - STATIONNEMENT**

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

---

Sous réserve des dispositions de l'article L123.1.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé au minimum:

- pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement seront accompagnées d'un aménagement paysagé.
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug**

**La zone Ug** est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg. Une attention particulière pour la protection du patrimoine archéologique sera portée sur les secteurs Ug1\* et Ug2\*

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ug1 - SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières.
- Dans les secteurs Ug1\* et Ug2\* les piscines enterrées, les caves et sous sols.
- Dans le secteur Ug1\*, les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celle citées à l'article Ug2.

#### **ARTICLE Ug2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- La réfection et l'extension des installations classées existantes interdites à l'article Ug1 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Dans le secteur Ug1\* il est autorisé le changement de destination et les petites extensions sous réserve de ne pas porter atteinte au sous sol.
- ; Dans le secteur Ug2\* les constructions neuves sont autorisées sans cave ou sous sol et à condition de ne pas porter atteinte au sous sol.
- Les groupes d'habitation et lotissements sous réserve d'un plan d'ensemble avec aménagement paysagé.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme
- Les locaux professionnels à usage artisanal sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances excessives pour le voisinage.
- Les constructions à usage de commerces à condition que leur surface de vente n'excède pas 200m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ug3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès directs sont interdits le long de la D2089

##### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE Ug4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau**

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

**2 - Assainissement****- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

**- Eaux pluviales**

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

**ARTICLE Ug5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE Ug6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****1 - Recul**

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera avec un retrait minimum d'1 mètre.

**2 - Nivellement**

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

**ARTICLE Ug7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 3 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

**ARTICLE Ug8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

**ARTICLE Ug9 - EMPRISE AU SOL**

Non fixée

**ARTICLE Ug10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 8.00 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre .

**ARTICLE Ug11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

**Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
  - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

**Règles particulières:**

- Toitures et couvertures:  
Les couvertures devront être en tuiles rouges soit creuses soit romane sur toiture à faible pente.  
L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sur les bâtiments autres qu'habitation sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.  
Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.  
Les toitures terrasses non végétalisées de petites dimensions seront autorisées sous réserve qu'elles participent à l'adaptation au site et à l'architecture de la construction.  
Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Façades :  
Les enduits blancs sont interdits.  
Les bardages blanc, brillants ou réfléchissants sont interdits.  
Les cabanes de jardin et les abris de 15 m<sup>2</sup> maximum (SHOB) pourront être totalement en habillage bois.
- Ouvertures :  
Les menuiseries des ouvertures seront de teinte discrètes
- Clôtures:  
Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant (les pilastres en fausse pierre, les éléments préfabriqués en béton... sont interdits.)  
Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.  
Les murs pleins maçonnés identiques à ceux existant sont autorisés.  
Les couleurs seront en harmonie avec le bâtiment.  
Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.  
De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

**ARTICLE Ug12 - STATIONNEMENT**

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

Sous réserve des dispositions de l'article L123.1.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé au minimum:

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 place de stationnement par logement

- 
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités:  
1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
  - pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ug13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Pour les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupés), des espaces plantés seront aménagés selon un plan d'aménagement d'ensemble.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ug14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U<sub>c</sub>**

La zone U<sub>c</sub> est principalement destinée aux activités tertiaires (commerces, bureaux...).

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U<sub>c</sub>1 - SONT INTERDITS**

- Toute construction à usage d'habitation individuelle, à l'exception de celles liées à la direction et au gardiennage des établissements.
- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières.

#### **ARTICLE U<sub>c</sub>2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U<sub>c</sub>3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès directs sont interdits le long de la D2089

##### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE U<sub>c</sub>4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau**

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

##### **2 - Assainissement**

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.



- Eaux pluviales

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

### **ARTICLE Uc5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE Uc6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **1 - Recul**

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera avec un retrait minimum d'1 mètre.

#### **2 - Nivellement**

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

### **ARTICLE Uc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 3 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

### **ARTICLE Uc8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

### **ARTICLE Uc9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

### **ARTICLE Uc10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 10.00 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

## **ARTICLE Uc11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

### **Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
  - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

### **Règles particulières:**

Les couvertures seront en matériaux rappelant les toits traditionnels de couleur rouge uniforme et de faible pente.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les matériaux employés pour les murs seront de couleur discrète

Les bardages métalliques seront pré-laqués d'usine. Les bardages bois sont autorisés.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.

Les clôtures seront à dominante végétale. Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essences locales.

## **ARTICLE Uc12 - STATIONNEMENT**

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

Sous réserve des dispositions de l'article L123.1.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé au minimum:

- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 15m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les dépôts et autres installations : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uc13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uc14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

**La zone Ue** est réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liées aux activités administratives, commerciales, culturelles, sportives, touristiques et de loisirs

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue1 - SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières.

#### **ARTICLE Ue2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.
- Les constructions, aménagement et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs : administratifs, commerciaux, culturels, sportifs, touristiques et de loisirs
- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès directs sont interdits le long de la D2089.

##### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau**

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

##### **2 - Assainissement**

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

### **ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **1 - Recul**

Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières.

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

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera avec un retrait minimum d'1 mètre.

#### **2 - Nivellement**

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

### **ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

### **ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

### **ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

### **ARTICLE Ue10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 10.00 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

## **ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

### **Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
  - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

### **Règles particulières:**

#### Toitures et couvertures:

Les couvertures devront être en tuiles rouges soit creuses soit romane sur toiture à faible pente.

L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sur les bâtiments autres qu'habitation sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses non végétalisées de petites dimensions seront autorisées sous réserve qu'elles participent à l'adaptation au site et à l'architecture de la construction.

Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

#### - Façades :

Les bardages en bois ou autre matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux blanc, brillants ou réfléchissants.

Les enduits ou crépis seront composés de chaux grasse et sable, de teinte naturelle. A défaut, un produit industriel d'aspect similaire pourra être utilisé.

Les badigeons à la chaux sont autorisés.

#### - Ouvertures :

Les menuiseries des ouvertures seront de teinte discrètes

#### - Clôtures:

Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant (les pilastres en fausse pierre, les éléments préfabriqués en béton...sont interdits)

Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.

Les murs pleins maçonnés identiques à ceux existant sont autorisés.

Les couleurs seront en harmonie avec le bâtiment.

Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

## **ARTICLE Ue12 - STATIONNEMENT**

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

Sous réserve des dispositions de l'article L123.1.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- pour les autres constructions: 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ**

**La zone UJ** est principalement destinée aux activités de toutes natures, secondaires ou tertiaire, ainsi qu'aux industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes (Uj\* -Auvergne Trituration-).

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UJ1 - SONT INTERDITS**

- Toute construction à usage d'hébergement collectif ou d'habitation individuelle, à l'exception de celles liées à la direction et au gardiennage des établissements.
- Les campings et caravanings, le stationnement isolé de caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home, les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières
- Toutes installations en sol de panneaux liés à la production d'énergie renouvelable.
- En Uj Z1, toute construction nouvelle à usage d'habitat même liée au gardiennage et à la direction des établissements, et tout établissement recevant du public
- En Uj Z2, tout nouvel établissement recevant du public
- En Uje, toute activité non liée à la production d'énergie renouvelable.

#### **ARTICLE UJ2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En Uj :
  - \* Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités
  - \* Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - \* La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- En Uj\* :
  - \* les extensions de bâtiments existants ou constructions neuves, sous réserve qu'elles fassent l'objet de déclarations spécifiques avec toutes les protections nécessaires pour sauvegarder les abords immédiats et l'environnement en général
- En Uj Z1 :
  - \* les installations classées pour la protection de l'environnement et toutes autres constructions nécessaires à la vocation de la zone, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
  - \* à condition d'être lié à la direction et au gardiennage des établissements, les travaux nécessaires à l'entretien et à l'amélioration de l'habitat, l'extension mesurée des habitations sans création de logement, et les constructions annexes de l'habitation (garage particulier, abri de jardin...) dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- En Uj Z2 :
  - \* Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités
  - \* Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - \* L'aménagement des bâtiments existants recevant du public, sous réserve qu'il n'en résulte aucune augmentation de la capacité d'accueil
  - \* Les constructions à usage de bureaux, services et les équipements collectifs sous réserve qu'ils n'aient pas vocation à recevoir du public.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UJ3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

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

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

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

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UJ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

##### **- Eaux pluviales**

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

### **ARTICLE UJ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE UJ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **1 - Recul**

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m pour les logements et bureaux et de 10m pour les autres constructions.

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

L'extension des bâtiments existants implantés dans la marge de recul précitée est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera avec un recul minimum d'1 mètre.

#### **2 - Nivellement**

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



**ARTICLE UJ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres. L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

**ARTICLE UJ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre, sauf exigences particulières relatives à la sécurité des personnes et à la défense contre l'incendie.

**ARTICLE UJ9 - EMPRISE AU SOL**

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

**ARTICLE UJ10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 10.00 m sur une verticale donnée.

La hauteur est portée à 15.00m en zone Uj\* et 16.00m en Uje.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

**ARTICLE UJ11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

**Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
  - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

**Règles particulières pour les constructions à usage d'activités :**

Les couvertures rappelleront les toits traditionnels de faible pente.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les bardages métalliques seront pré-laqués d'usine. Les bardages bois sont autorisés.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.

Les clôtures seront à dominante végétale. Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essences locales.

**ARTICLE UJ12 - STATIONNEMENT**

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

Sous réserve des dispositions de l'article L123.1.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé au minimum:

- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

- 
- pour les dépôts et autres installations : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
  - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UJ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UJ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us**

**La zone Us** est réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Us1 - SONT INTERDITS**

Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE Us2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions ou réhabilitation de bâtiments représentant des équipements publics ou associatifs d'intérêt collectif liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Us3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

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

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

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

##### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE Us4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau**

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

##### **2 - Assainissement**

###### **- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

###### **- Eaux pluviales**

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

**ARTICLE Us5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE Us6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****1 - Recul**

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement. L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul. Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera avec un recul minimum d'1 mètre.

**2 - Nivellement**

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

**ARTICLE Us7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres. L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

**ARTICLE Us8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**ARTICLE Us9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Us10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 10.00 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

**ARTICLE Us11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

**Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :

- Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

**Règles particulières:**

- **Toitures et couvertures:**  
Les couvertures rappelleront les toits traditionnels de couleur rouge uniforme et de faible pente.  
Les toitures terrasses sont autorisées.  
Les bardages métalliques seront pré-laqués d'usine.  
Les bardages bois sont autorisés.  
L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.  
Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- **Façades :**  
Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.  
Les bardages métalliques seront pré-laqués d'usine.  
Les bardages bois sont autorisés.  
L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.  
Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois seront autorisées.

**ARTICLE Us12 - STATIONNEMENT**

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE Us13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Us14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv**

La zone Uv est réservée à l'implantation des gens du voyage. Secteurs UVa et UVb.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uv1 - SONT INTERDITS**

Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

#### **ARTICLE Uv2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

##### **Secteurs UVa et UVb :**

- Toutes constructions dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et tous les locaux communs nécessaire au bon fonctionnement de la zone.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Secteur UVa :**

- Ce secteur recevra exclusivement des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve d'être réalisé par la collectivité dans le cadre du schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uv3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

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

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

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

##### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE Uv4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **2 - Assainissement**

###### **- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

###### **- Eaux pluviales**

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

### **ARTICLE Uv5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE Uv6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **1 - Recul**

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera avec un recul minimum d'1 mètre.

#### **2 - Nivellement**

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

### **ARTICLE Uv7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

### **ARTICLE Uv8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

### **ARTICLE Uv9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE Uv10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 5.00 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

### **ARTICLE Uv11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

#### **Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :

- Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

**Règles particulières:**

- Toitures et couvertures:  
Les matériaux de couverture devront s'harmoniser par leur forme, leur aspect au paysage avoisinant.  
Les toitures terrasses sont autorisées.  
Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Façades :  
L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.
- Clôtures ::  
Les clôtures seront à dominante végétale. Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essences locales.

**ARTICLE Uv12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'aire d'accueil doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE Uv13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Uv14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Libre.



---

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**  
**AUg**  
**AUj**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg**

**LA ZONE AUg** est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU.

Secteurs AUg1, AUg2, AUg3, AUg4, AUg5, AUg6, AUg7, AUg8, AUg9, AUg10, AUg11, AUg12, AUg13, AUg14, AUg15, AUg16 et AUg17.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUg1 - SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières.

#### **ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les opérations d'aménagement sous réserve d'être compatibles aux orientations d'aménagement et de programmation. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes :
  - \* les habitations, les bureaux, les bâtiments annexes, les piscines et les activités qui ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs).
  - \* les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUg3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés conformément aux dispositions figurant au document graphique.

##### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

#### **ARTICLE AUg4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau**

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

##### **2 - Assainissement**

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

### **ARTICLE AUg5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixées.

### **ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **1 - Recul**

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m. En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ ). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera avec un recul d'1 mètre.

#### **2 - Nivellement**

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

### **ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 3 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

### **ARTICLE AUg8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

### **ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL**

Non fixée.

### **ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 8m sur une verticale donnée.

La hauteur en limite de propriété ne peut excéder 4m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est libre.

## **ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

### **Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
  - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

### **Règles particulières:**

- Toitures et couvertures:  
Les couvertures devront être en tuiles rouges soit creuses soit romane sur toiture à faible pente.  
L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sur les bâtiments autres qu'habitation sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.  
Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.  
Les toitures terrasses non végétalisées de petites dimensions seront autorisées sous réserve qu'elles participent à l'adaptation au site et à l'architecture de la construction.  
Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Façades :  
Les enduits blancs sont interdits.  
Les bardages partiels en bois ou autre matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux blanc, brillants ou réfléchissants.  
Les cabanes de jardin et les abris de 10 m<sup>2</sup> maximum (SHOB) pourront être totalement en habillage bois.
- Ouvertures :  
Les menuiseries des ouvertures seront de teintes discrètes
- Clôtures:  
Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant (les pilastres en fausse pierre, les éléments préfabriqués en béton... sont interdits.)  
Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.  
Les murs pleins maçonnés identiques à ceux existant sont autorisés.  
Les couleurs seront en harmonie avec le bâtiment.  
Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.  
De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

## **ARTICLE AUg12 - STATIONNEMENT**

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

Sous réserve des dispositions de l'article L123.1.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 place de stationnement par logement
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités:  
1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement à l'air libre seront accompagnées d'un aménagement paysagé.

---

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUJ**

**La zone AUJ** est destinée principalement à l'accueil d'activités économiques dans un cadre de grande qualité paysagère et environnementale. Il s'agit d'une zone mixte aménagée sous forme de ZAC, créée à initiative communautaire, en vue de bénéficier de l'attractivité de l'autoroute et d'offrir un éventail de lots variés comprenant notamment des lots de grande superficie indispensables au développement économique du bassin Thiernois. Elle peut donc accueillir :

- des activités de production artisanales ou industrielles. Les activités Seveso sont exclues.
- des activités de services aux entreprises et à leurs employés,
- des activités tertiaires,

La ZAC pourra accueillir des équipements et services permettant de satisfaire les besoins des entreprises et des employés mais elle n'a pas vocation à recevoir des activités commerciales et de services à la population normalement incluses dans les bourgs comme les commerces. Toutefois, pourront être accueillies des activités commerciales liées à une activité de production, installée sur le site.

Les activités retenues devront afficher un bon bilan environnemental, contribuer à l'image d'un parc d'activités de qualité et présenter un bon ratio emploi créé/surface consommée.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront répondre à trois objectifs principaux :

- présenter une bonne acceptabilité du point de vue environnemental ;
- donner de la zone d'activités une image correspondant à des activités dynamiques et innovantes ;
- être en cohérence avec le parti paysager retenu.

### **SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL-**

#### **Article AUJ 1 – sont interdits**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les terrains pour les caravanes et le stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières.
- Les dépôts ou émanation de toute nature potentiellement à risque vis à vis d'éventuelles pollutions visuelles (casse automobile...) du sol (nitrates...) olfactives (soude...) ;
- Les installations classées Seveso, leurs annexes qui pourraient produire des nuisances graves pour l'environnement ;
- Les activités commerciales non liées à une activité de production installée dans le parc d'activités communautaire.

#### **Article AUJ 2 – sont autorisés sous conditions**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités industrielles existantes.
- Les activités commerciales liées à une activité de production installée dans le parc d'activités communautaires.

### **SECTION 2 -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL-**

#### **Article AUJ 3 – accès et voirie**

##### **Accès :**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès directs depuis la future déviation sont interdits. Toutefois des accès

provisoires pourront être autorisés avant la réalisation du bouclage de la voie avec la route d'Orléat et en cas d'impossibilité technique d'assurer la desserte du lot par une autre voie de la ZAC.

Les accès aux parcelles devront être mutualisés par deux afin de limiter leur emprise et de faciliter les mouvements d'entrée et de sortie des camions. Les aires de girations seront suffisantes pour que les véhicules puissent :

- accéder à la parcelle sans manœuvre sur la voie publique
- sortir de la parcelle en marche avant.

#### **Voirie :**

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

#### **Cheminements piétons :**

Les cheminements piétons établis sur les parcelles seront traités avec des matériaux perméables. Ils seront protégés des éventuels déversements « d'eau sale » provenant du parking et/ou des voies de desserte.

#### **Article AUJ 4 – desserte par les réseaux**

Les branchements aux réseaux (eau potable, téléphone, fibre optique, électricité et gaz) seront obligatoirement effectués en souterrain depuis les coffrets et regards en attente en limite du terrain.

#### **Eau Potable :**

Toute construction à usage d'activités liée doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Assainissement :**

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif comprenant un réseau collectif pour les eaux usées et un réseau de surface (noue et bassins) pour les eaux pluviales.

#### **Eaux usées domestiques :**

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

#### **Eaux résiduaires industrielles:**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement réalisé et exécuté en respectant les normes de rejets en vigueur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme aux normes de rejet en vigueur.

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

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement ne sera admise que si les effluents, du fait de leur nature ou de leur volume, sont compatibles avec le bon fonctionnement des installations d'épuration communales.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux de toitures et de toutes surfaces non circulées des parcelles (eaux propres) seront stockées pour écrêter les pointes et assurer la gestion des eaux éventuellement polluées suite à un incendie. Elles seront ensuite infiltrées sur les parcelles soit dans un fossé perméable soit dans un ou plusieurs bassins ou vers des puits d'infiltration.

Pour les grandes parcelles (parcelles bordant la RD 223 et parcelles comprises entre l'A89 et la future déviation) « les eaux sales » de ruissellement seront collectées et stockées puis traitées et infiltrées sur la parcelle pour respecter un débit de fuite nul.

Pour les parcelles petites et moyennes, « les eaux sales » de ruissellement seront collectées et stockées pour assurer un débit de fuite de 3l/s/ha puis rejetées dans les noues de traitement et d'infiltration.

#### **Electricité :**

Les extensions, branchements et raccordements internes des réseaux câblés quels qu'ils soient devront être réalisés en souterrain.

### **Article AUj 5 – caractéristiques des terrains**

Les parcelles comprises entre le tracé de la future déviation et l'A89 devront avoir une superficie minimale de 3ha sauf pour le lot n°31 bordant la RD 223.

Le découpage des lots ne devra en aucun cas aboutir à des délaissés.

### **Article AUj 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

→ Implantation par rapport à l'A89 et la RD 223 :

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 100 m de l'axe de l'autoroute et 25m par rapport à l'axe de la RD 223;

→ Implantation par rapport aux voies internes à la ZAC :

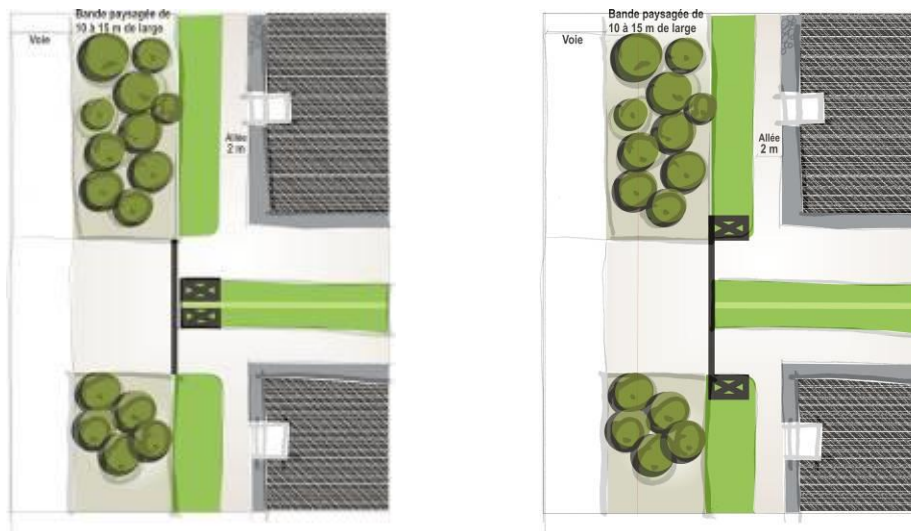
Les constructions seront implantées à une distance minimale de:

- 24 mètres de l'axe de l'emprise de la voie principale de la ZAC (future déviation). Toutefois une réduction de la marge de recul sera autorisée dans le cas d'une extension de bâtiment d'activités existant implanté sur une parcelle contigüe à la ZAC et construit avant la date de création de la ZAC. Dans ce cas les nouveaux bâtiments seront implantés dans le prolongement du bâti existant en respectant une marge de recul minimale de 16m de l'axe de l'emprise de la voie principale.

- 17 mètres de l'axe de l'emprise de l'ancienne route d'Orléat;

- 13 mètres de l'axe de l'emprise des autres voies. Cette distance est portée à 17m pour les parcelles supérieures à 3 ha.

→ Les blocs techniques seront implantés au droit de la clôture, ou de la marge de recul imposé s'il n'y a pas de clôture :



Si pour des raisons techniques, des éléments tels que coffrets ou transformateurs privés ne peuvent être implantés en entrée de lots, d'autres blocs techniques pourront être implantés au droit de la clôture, ou de la marge de recul imposée s'il n'y a pas de clôture, en privilégiant une implantation en limite séparative avec possibilité de jumelage

### **Article AUj 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m ( $L=H/2$  minimum 5m).

Toutefois des implantations en limite séparative latérale pourront être autorisées sur les lots d'une superficie inférieure à 1 ha sous réserve du respect de prescriptions spéciales imposées par les services de la protection civile, notamment en matière d'incendie. Dans ce cas les constructions devront respecter le même alignement par rapport aux voies publiques.



Cette disposition n'est pas applicable aux limites séparatives latérales correspondant à une limite d'espaces boisés publics.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite séparative ou à une distance permettant l'entretien périphérique de l'ouvrage.

### **Article AUj 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Implantation libre, sauf exigences particulières relatives à sécurité des personnes et à la défense incendie.

### **Article AUJ 9 – emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60% de la surface des parcelles.

### **Article AUj 10 – hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article AUj 11 – aspect extérieur – architecture – clôtures**

#### **Règles générales :**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, des imitations de matériaux et des matériaux réfléchissants sont interdits (sauf panneaux solaires).

#### **Règles particulières :**

##### → Volumétrie

Les constructions respecteront le plus possible un épannelage bas avec une volumétrie simple privilégiant les lignes horizontales.

##### → Toitures

Elles seront:

- Soit non visibles de l'extérieur avec une dissimulation des pignons par des acrotères prolongeant les façades,
- Soit visibles de l'extérieur et participant au volume du « bloc » et réalisées sous formes de sheds, de toitures cintrées, de grands plans inclinés, de toitures suspendues....
- Soit en terrasse sur tout ou partie du bâtiment (bureaux par exemple). Dans ce cas elles seront végétalisées pour des raisons climatiques.

##### → Les façades

Le traitement architectural et chromatique des façades devra chercher à produire des volumes nets et simples permettant de définir les bâtiments comme des blocs monochromatiques (à l'exception de la signalétique et des parties traitées en briques).

La façade perceptible depuis la future déviation et le giratoire devra être traitée avec le même soin que la façade principale.

##### → Les éléments techniques

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques, éoliennes) ou au stockage des eaux pluviales devront être intégrés en amont dans le processus de conception architecturale.

Ces dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés dans le cadre de l'évolution du bâtiment.

##### → Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont prévues, elles doivent respecter les règles suivantes :

- Leur hauteur maximale est fixée à 2 m

- Les murs pleins ainsi que les murets sont interdits, sauf pour la réalisation des blocs techniques.
- Les couleurs

Le blanc pur est interdit.

Les couleurs seront choisies dans une gamme de gris de teinte soutenue avec des éléments ponctuels de couleur brique. Les toitures et façades seront traitées de manière homogène. Les huisseries seront de la même couleur que les façades.

### **Article AUj 12 – stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Un emplacement couvert devra être prévu pour le stationnement des vélos. Le nombre de stationnement vélos à prévoir est au minimum de 1 emplacement pour 5 salariés.

### **Article AUj 13 – espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Il doit être prévu des surfaces engazonnées et plantées de groupement d'arbres de hautes tiges le long des limites séparatives latérales lorsque les bâtiments ne sont pas implantés en limite séparative.
- Les plantations existantes de valeur doivent être préservées, en cas d'impossibilité tout arbre remarquable abattu devra être remplacé à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu.
- Les choix d'implantation des bâtiments devront être conçus de manière à limiter les remblais et déblais. Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager défini en cohérence avec le reste de la parcelle. Les terrassements et fronts de déblais devront épouser globalement les courbes de niveau du terrain naturel originel ;
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution seront végétalisés par un semis de gazon rustique, plantation d'arbustes en massifs homogènes et d'arbres.
- Les bassins de rétention doivent être paysagés ; les clôtures de sécurité seront intégrées aux plantations.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un minimum d'un arbre pour quatre places de stationnement.

#### Les aires de stockage :

- Les aires de stockage sont interdites le long des voies, dans les marges de recul et en tout point visible depuis l'autoroute ou la déviation future de Lezoux.
- Le stockage des matériaux nécessaires à l'activité devra donc se faire obligatoirement à l'arrière des bâtiments et protégé de la vue directe depuis l'autoroute, la future déviation de Lezoux et l'ancienne route d'Orléat.
- Les stockages seront clos et occultés par des éléments végétaux continus ou des éléments construits. Ces écrans seront en harmonie avec les matériaux et les formes des bâtiments.

## **SECTION 3 -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL-**

### **Article AUj14 – coefficient d'occupation du sol**

La SHON maximale autorisée sur la zone AUj, secteur de Lezoux, est de 110 000 m2.

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**  
**A**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

**La zone A** est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A1 - SONT INTERDITS**

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article A2 ci-après.

#### **ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et annexes nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures d'intérêt général.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

#### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Eau**

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

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenus devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

##### **2 - Assainissement**

###### **- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

**- Eaux pluviales**

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

**ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixées.

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****1 - Recul**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera avec un recul minimum d'1 mètre.

**2 - Nivellement**

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

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 3 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non fixée.

**ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Cette hauteur ne peut excéder 7,50 m sur une verticale donnée, sauf pour les bâtiments d'exploitation pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 10 m, celle-ci pouvant être dépassée pour les silos.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, la hauteur des bâtiments est libre.

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

**Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :

- Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

### **Règles particulières :**

#### **a - constructions à usage d'habitation et annexes :**

##### Toitures et couvertures:

Les couvertures devront être en tuiles rouges soit creuses soit romane sur toiture à faible pente.

L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sur les bâtiments autres qu'habitation sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses non végétalisées de petites dimensions seront autorisées sous réserve qu'elles participent à l'adaptation au site et à l'architecture de la construction.

##### Façades :

Les enduits seront dans les tons de gris de beiges ou ocres jaunes.

Les bardages partiels en bois ou autre matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux blanc, brillants ou réfléchissants.

##### Ouvertures :

Les menuiseries des ouvertures seront de teintes discrètes

##### Clôtures:

Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant (les pilastres en fausse pierre, les éléments préfabriqués en béton....)

Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

#### **b – Constructions à usage agricole :**

- Les couvertures seront en matériaux ondulés de couleur uniforme brun rouge non réfléchissant.
- Les parties maçonnées seront d'aspect traditionnel au mortier de chaux, à défaut un produit industriel d'aspect similaire pourra être utilisé. La couleur des enduits sera de ceux traditionnels in situ.
- Les éventuels bardages métalliques devront être pré laqué d'usine (brun ou ocre).
- Le bardage bois de teinte discrète est autorisé.
- Dans tout les cas l'emploi des matériaux brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture est proscrit.

### **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif

### **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**  
**N**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

**La zone N** est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique - soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone peut comporter des bâtiments sur lesquels il sera possible d'intervenir.

**Un secteur Nt** a été défini afin de créer une éco-zone touristique. Sur ce secteur, il sera autorisé uniquement des aménagements environnementaux et des constructions liées aux activités touristiques et de loisirs.

**Un secteur Nh** a été défini pour la réalisation d'une ou deux maisons d'habitation.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N1 - SONT INTERDITS**

- Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article N2 ci-après.
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières.
- Dans le secteur N\* sont interdits toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit (secteur archéologique).
- En N Z1, toute construction nouvelle à usage d'habitat même liée au gardiennage et à la direction des établissements, et tout établissement recevant du public
- En N Z2, tout nouvel établissement recevant du public

#### **ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général.
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface hors œuvre brute à la date d'approbation du PLU.
- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Sur le secteur Nt, les aménagements et constructions liées aux activités touristiques et de loisirs (de faibles dimensions : point d'information touristique, cabane de pêcheur, tonne de vigne, fabrique...)
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En N Z1 :
  - \* les travaux nécessaires à l'entretien et à l'amélioration de l'habitat, l'extension mesurée de l'habitation, sans création de logements et les constructions annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, ...) limité à 20m<sup>2</sup>.
- En N Z2 :
  - \* l'aménagement des bâtiments recevant du public existant, sous réserve qu'il n'en résulte aucune augmentation de la capacité d'accueil
- En Nh, la construction d'une ou deux maisons d'habitation, ainsi que les annexes des bâtiments existants sous réserve d'être construits dans un rayon de 25 mètres autour de l'habitation principale.



## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions ou installations doit être réalisée par captages, forages ou puits particuliers et la distribution doit s'effectuer par l'intermédiaire de canalisations.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenus devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

#### **2 - Assainissement**

##### **- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

##### **- Eaux pluviales**

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non fixées.

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **1 - Recul**

Les constructions assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera avec un recul minimum d'1 mètre.

#### **2 - Nivellement**

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

### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 3 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non fixée.

### **ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

En Nh, cette hauteur ne peut excéder 8.00 m sur une verticale donnée.

En N, cette hauteur n'est pas fixée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

### **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

#### **Règles générales:**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
  - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

#### **Règles particulières:**

- Toitures et couvertures:  
Les couvertures devront être en tuiles rouges soit creuses soit romane sur toiture à faible pente.  
L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sur les bâtiments autres qu'habitation sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.  
Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.  
Les toitures terrasses non végétalisées de petites dimensions seront autorisées sous réserve qu'elles participent à l'adaptation au site et à l'architecture de la construction.  
Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Façades :  
Les enduits blancs sont interdits.  
Les bardages partiels en bois ou autre matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux blanc, brillants ou réfléchissants.  
Les cabanes de jardin et les abris de 10 m<sup>2</sup> maximum (SHOB) pourront être totalement en habillage bois.
- Ouvertures :  
Les menuiseries des ouvertures seront de teinte discrètes
- Clôtures:  
Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant (les pilastres en fausse pierre, les éléments préfabriqués en béton... sont interdits.)

---

Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.  
Les murs pleins maçonnés identiques à ceux existant sont autorisés.  
Les couleurs seront en harmonie avec le bâtiment.  
Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.  
De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

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

En Nh, sous réserve des dispositions de l'article L123.1.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 place de stationnement par logement

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés situés en zone N devront être entretenus.
- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En N, le COS n'est pas fixé.

En Nh, le C.O.S. applicable est égal à 0,30.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.