

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME



APP

APPROUVE

1.2



CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

DOCUMENT MODIFIE SUITE A LA MODIFICATION N°4

REVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil
Municipal du 6 mars 2006

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du 18 juillet 2011

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du 19 juin 2012

MODIFICATIONS – RÉVISIONS PARTIELLES – MISES A JOUR

- 1. Modification n°1 approuvée par délibérations du Conseil Municipal du 12 septembre 2013 et du 28 février 2014
- 2. Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2014
- 3. Déclaration de projet n°1 et mise en compatibilité du PLU approuvées par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2015
- 4. Déclaration de projet n°2 et mise en compatibilité du PLU approuvées par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2015
- 5. Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2016
- 6. Déclaration de projet n°3 et mise en compatibilité du PLU approuvées par délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2017
- 7. Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 18 février 2020
- 8. Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022
- 9. Modification n°4.....

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIz	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	67
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU _F	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI	92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUJ*	95
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	101
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH	107
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	112
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	113
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH	119
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ny	124
TITRE VI – ANNEXE	129
LISTE DU PETIT PATRIMOINE A PROTEGER	130
LEXIQUE	144

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

● **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L424.1, L102.13, L421.3, L421.4, L421.5, R111.2, R111.3, R111.4, R111.14, R111.15, R111.27, R442.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe dans le présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les articles du code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par la commune
- Le décret n°2002-89 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive. Au terme de cette loi, les découvertes fortuites de vestiges devront être immédiatement signalées au Service Régional de l'Archéologie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Clermont-Ferrand.
- Les prescriptions nationales d'aménagement annexées au présent PLU : L101.1, L101.2, L104.1 à L104.3, L111.6 à L111.10, L131.1 à L134.4, L131.6, L131.7 du Code de l'Urbanisme ;
- La loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.
- La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991.
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- La loi bruit du 31 décembre 1992.
- La loi paysage du 8 janvier 1993.
- La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- Les dispositions et prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental.

● **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

- Zones Urbaines (U) qui font l'objet du titre 2 du règlement.
- Zones à Urbaniser (AU) qui font l'objet du titre 3 du règlement.
- Zone Agricole (A) qui fait l'objet du titre 4 du règlement.
- Zones Naturelles (N) qui font l'objet du titre 5 du règlement.

● **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Article L152.3 : « 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... ».

● **ARTICLE 5 – COEFFICIENT DE PLEINE TERRE**

Dispositions générales

- Le coefficient de pleine terre (CPT) décrit la proportion minimale des surfaces en pleine terre par rapport à la surface totale d'une parcelle ou de l'unité foncière.
- Au sein des articles 13 (Espaces libres et plantations – espaces boisés classés) de certaines zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, un CPT est appliqué à l'unité foncière afin de préserver la capacité des sols à assurer des fonctions écologiques et de contribuer à la qualité de vie globale de la ville d'Issoire.

Modalités d'application

- Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit respecter le CPT défini, le cas échéant, par l'article 13 de la zone dont relève le projet.

- La surface de terrain grevée par un emplacement réservé pour voirie ou pour les espaces publics est exclue de l'unité foncière de référence pour le calcul du CPT.
- La définition de la surface en pleine terre répond aux conditions cumulatives suivantes :
 - La surface est libre de tout revêtement même perméable. Les sols présentant en surface des dalles en béton poreux, des dalles à joints larges, des pavés non jointés, des structures alvéolaires végétalisées et perméables, etc., ne sont pas considérés comme des sols de pleine terre ;
 - Elle est végétalisée, la végétation étant de type herbacé, arbustif ou arboré ;
 - Elle est d'une profondeur minimale de 0,30 mètre ;
 - Elle n'est pas interrompue en profondeur par une interface imperméable anthropique (dalles, niveaux compactés, indurés, membrane, ...). A contrario, le passage de réseaux (câbles, canalisations, ...) en profondeur ne s'oppose pas au statut de pleine terre ;
 - Elle est constituée majoritairement de matériaux terreux.

Calculer le coefficient de pleine terre (CPT)

- Le CPT se calcule en divisant la surface de pleine terre par la surface totale du terrain. Le CPT obtenu devra respecter le taux minimum défini pour chaque zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU :

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UC

UD

UF

UG

UI

UJ

UIz

UL

UM

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux quartiers entourant les faubourgs. Elle est limitée au Sud, au Nord et à l'Ouest par les boulevards de ceinture. Elle traverse la voie ferrée à l'Est.

Il s'agit d'une zone de transition entre le centre historique et les extensions urbaines. Elle rassemble un grand nombre des équipements publics structurants et des services. Elle est caractérisée par un tissu plus lâche et un bâti hétérogène dans lequel des projets de densification et des efforts de structuration urbaine sont souhaités.

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

Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n° 92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, conformément aux indications reportées en annexe du PLU.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis aux permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UC1 - SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les constructions et installations nouvelles, à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts et aires de stockage autres que ceux nécessaires au centre hospitalier et au foyer pour personnes âgées.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- La création d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à UC2
- Les carrières.

● **ARTICLE UC2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Préalable

Dans les secteurs indicés « i », les aménagements et constructions autorisés, c'est-à-dire ceux non mentionnés à l'article 1 et mentionnés sous conditions à l'article 2, doivent être compatibles avec les dispositions du PPRNPi du Val d'Allier Issoirien et avec les risques identifiés dans les études d'aléas réalisées à l'occasion de l'élaboration du PPRI Couze-Pavin en cours. En conséquence :

- Dans les zones inondables d'aléa fort reportées au plan de zonage aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. Seuls pourront être admis les constructions et aménagements nouveaux directement liés à la gestion, l'entretien et l'exploitation de l'espace sous réserve d'en déduire la vulnérabilité.
- Dans les indices « i », hors zone d'aléa fort, les constructions et aménagements devront respecter les prescriptions suivantes :
 - L'implantation des planchers des constructions se fera obligatoirement au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (CPHE) ;
 - Le stockage des produits polluants ou toxiques est strictement interdit en dessous de cette zone (CPHE) ;
 - L'aménagement de la parcelle ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (notamment pas de clôtures pleines) ;
 - Un accès sécurisé pour les personnes devra être prévu.

Les documents d'étude sont annexés au présent PLU (Etude préliminaire au PPRI de la Couze Pavin / Carte des Aléas ; PPRI de la rivière Allier).

Sont autorisés sous conditions :

- La construction et l'extension de bâtiments à usage d'activités artisanales ou industrielles si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime déclaratif, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- 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 caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.

Voirie

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

● **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau Potable

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

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.
- Eaux pluviales :
 - Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
 - Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloir ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettent.

En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Recul

- Les constructions doivent être implantées :
 - À l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas des voies privées ;
- OU
- À 5 m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées.

Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle ; dans ce cas, la marge de recul existante ne doit pas être augmentée.
- Pour la préservation d'un arbre/alignement d'arbres identifié au PLU comme « éléments caractéristiques du paysage », il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (base du tronc).

Dans l'ensemble des secteurs, des reculs ou avancées par rapport à la limite de la voie sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de façade tels que balcons, loggias, etc. ... dans la limite du règlement de voirie en vigueur et à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.
- Pour mémoire, le long de la voie ferrée la servitude T1 s'applique.

Nivellement

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

- **ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsque le bâti environnant présente une continuité, seules sont autorisées les constructions implantées sur les deux limites séparatives.
- Pour les constructions en retrait, excepté s'il est fait application de l'article L471.1 du Code de l'Urbanisme relatif aux cours communes, la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

- **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Implantation libre

- **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 14 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc...sur une hauteur maximale de 2,20 m.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit.

- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, cette hauteur est portée à 16 m. Une tolérance de 1 m est admise à condition que la façade du dernier niveau soit établie en retrait de la façade des étages inférieurs (étage en comble ou en gradins).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

- **ARTICLE UC11- ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R111-27 du CU).

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement 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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.

- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

Règles particulières

Les murs et les enduits

- Les matériaux choisis pour les parois doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec la tonalité générale du contexte. L'emploi de revêtements en ciment gris, aussi bien sous forme de peinture que d'enduit teinté dans la masse, est interdit.

Les couvertures

- Les couvertures seront d'aspect tuiles creuses de teinte rouge sur des toitures à faible pente. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées.
- Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises pourront être couvertes en matériaux transparents ou translucides.
- Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées.

Les clôtures

- Les murs existants de qualité seront conservés.
- Les clôtures à la limite des voies publiques ou privées et sur la profondeur de la marge de recul :
 - Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. La hauteur des clôtures est limitée à 1,40 mètre.
 - Les murets sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,90 mètre. Ils seront traités avec le même soin que les bâtiments. Leur teinte s'harmonisera avec celle des constructions.
 - Une attention particulière devra être accordée à la cohérence avec les clôtures des parcelles voisines.
 - La hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m le long des Bd Pasteur, A. Malraux, Barrière, du Commandant Fayolle, du Mont-Mouchet, Léon Blum.
- Les clôtures en limites séparatives :
 - Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la teinte s'harmonise avec celle de la maison. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.
 - Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre et leur teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale.
 - Elles pourront être doublées par une haie vive.
 - Les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition.

- Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :
 - Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.
 - Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, établis ou non sur un mur bahut. L'ensemble n'excédera pas 1,40 mètre de hauteur.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les opérations de démolition avec reconstruction, de réhabilitation ou de reconstruction des immeubles existants avec ou sans extension, avec ou sans changement de destination, il n'est pas fixé de règles.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation il est exigé un minimum de 2 places de stationnement. Pour les opérations de plus de 1 logement, il est exigé un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.

Si le nombre de places de stationnement ainsi prédéterminé est composé d'une partie à une décimale, il sera arrondi à l'entier immédiatement supérieur.

- Pour les constructions à usage des bureaux, commerces (d'une Surface de Plancher inférieure à 200 m²) et activités, il est exigé 1 place pour 25 m² de Surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces d'une Surface de Plancher supérieure à 200 m², il est exigé 1 place pour 10 m² de Surface de Plancher.
- Pour les autres destinations de constructions et notamment les établissements publics ou privés à vocation administrative, d'enseignement, pré, post ou périscolaires, de formation, sanitaires, sociaux, culturels, récréatifs ou sportifs il n'est pas fixé de règle.

En cas de contraintes techniques empêchant la réalisation matérielle des places règlementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à ses obligations soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés à la limite de la voie publique ou privée, la marge de recul devra être végétalisée. Le stationnement y est interdit dans une bande d'au moins 5 m à partir de la limite de la voie.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7, L171-1, R113-8, R113-14 du code de l'urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- La partie du terrain hors emprises au sol des constructions et hors stationnement des véhicules devra rester ou être aménagée en espace libre végétalisés, non imperméabilisés.
- Un coefficient de pleine terre de 0,15 minimum devra être respecté.
- Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espace libre.

- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre d'ornement pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement.
- Pour les parcelles supérieures ou égales à 4000 m² à destination d'habitat collectif et/ou relevant de la réglementation des permis d'aménager, une surface équivalente à 10% au moins de la superficie du terrain sera plantée et aménagée à usage de promenade, de détente et/ou de jeux d'enfants. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire d'en faire un élément de la composition urbaine de la zone.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monos végétales de résineux sont interdites.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond au centre ancien qui est composé de deux entités :

1/ Le noyau historique de la ville d'Issoire délimité par l'enceinte formée par les boulevards. Elle comprend également l'îlot défini par le boulevard Triozon Bayle et la Couze de morphologie similaire. Elle se caractérise par la qualité de son patrimoine architectural et urbain qu'il importe de conserver et de mettre en valeur.

Il s'agit de lui conserver son caractère et sa morphologie générale, d'y faciliter l'aménagement et la réaffectation des locaux existants, d'y retrouver une densité importante d'habitat tout en y maintenant les fonctions urbaines centrales.

C'est une zone dans laquelle il faut gérer le patrimoine et encadrer la construction neuve, dans un souci d'intégration. Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

2/ Les faubourgs de caractère linéaire, où le bâti était implanté traditionnellement à l'alignement et en continuité ; Ce secteur est marqué par une moindre homogénéité du bâti, dans l'épaisseur. L'effort portera sur la valorisation des entrées de bourg, la préservation de la morphologie bâtie notamment au Sud du pont, la recomposition des îlots hétérogènes ou dégradés.

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

Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, conformément aux indications reportées en annexe du PLU.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan du zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis aux permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,

- De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UD1 – SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs ...).
- Les constructions et installations nouvelles, à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts et aires de stockage.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- La création d'entrepôts de stockage non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à UD2.
- Les carrières.
- Le changement de destination à vocation d'habitation (y compris les garages) des rez-de-chaussée affectés à des locaux commerciaux et de services est interdit au droit des « linéaires de protection du commerce et des services » identifiés sur le règlement graphique du PLU (rue Berbiziale, rue du Ponteil, place de la République, place de la Halle, place du Général de Gaulle, rue Gambetta, rue Chateaudun, Bd A. Buisson, Bd de la Manlière, Bd de la sous-préfecture, Bd Hainl, Bd J. Cibrand et Bd Triozon Bayle).

● **ARTICLE UD2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Préalable

Dans les secteurs indicés « i », les aménagements et constructions autorisés, c'est-à-dire ceux non mentionnés à l'article 1 et mentionnés sous conditions à l'article 2, doivent être compatibles avec les dispositions du PPRNPI du Val d'Allier Issoirien et avec les risques identifiés dans les études d'aléas réalisées à l'occasion de l'élaboration du PPRi Couze- Pavin en cours. En conséquence :

- **Dans les zones inondables d'aléa fort reportées au plan de zonage aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. Seuls pourront être admis les constructions et aménagements nouveaux directement liés à la gestion, l'entretien et l'exploitation de l'espace sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.**
- **Dans les secteurs indicés « i », hors zone d'aléa fort, les constructions et aménagements devront respecter les prescriptions suivantes :**
 - **L'implantation des planchers des constructions se fera obligatoirement au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (CPHE) ;**

- Le stockage des produits polluants ou toxiques est strictement interdit en dessous de cette cote (CPHE) ;
- L'aménagement de la parcelle ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (notamment pas de clôtures pleines) ;
- Un accès sécurisé pour les personnes devra être prévu.

Les documents d'étude sont annexés au présent PLU (Etude préliminaire au PPRI DE LA Couze Pavin / Carte des Aléas ; PPRI de la rivière Allier).

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs ...).
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités artisanales, existantes à la date d'approbation du PLU, si la gêne occasionnée n'est pas aggravée (bruits, fumées, odeurs ...).
- Les entrepôts commerciaux liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime déclaratif, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- 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 caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.

Voirie

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

● **ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

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

Assainissement

→ Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

→ Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
- Par dérogation, lorsque les caractéristiques du bâti ou de la parcelle (emprise au sol élevée ou totale, contraintes d'implantation, absence ou insuffisance de surfaces libres en pleine terre ...) rendent impossible la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration ou de rétention à la parcelle dans des conditions techniquement et économiquement acceptables, et sous réserve que cette impossibilité soit dûment justifiée, des solutions alternatives adaptées au contexte pourront être mises en œuvre, dans le respect des prescriptions définies par le service gestionnaire concerné.
- Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloir ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être utilisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE UD5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière

● **ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

- Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas de voies privées.

Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle ; dans ce cas la marge de recul existante ne doit pas être augmentée.
- Lorsque le terrain présente un linéaire de façades sur rue d'au moins 30 mètres, ou que la somme des linéaires de façade pour les terrains d'angle est égale à au moins 30 mètres, un recul minimum de 2 mètres pourra être autorisé. En revanche, la marge de recul devra être végétalisée et la continuité du bâti devra être assurée sur la limite de voie par un muret d'une hauteur minimum de 1,20 mètre éventuellement surmonté d'une grille.
- Pour la préservation d'un arbre/alignement d'arbres identifié au PLU comme « éléments caractéristiques du paysage », il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (base du tronc).

Dans l'ensemble des secteurs, des reculs ou avancées par rapport à la limite de la voie sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de façade tels que balcons, loggias, etc. ...dans la limite du règlement de voirie en vigueur et à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.
- Pour mémoire, le long de la voie ferrée la servitude T1 s'applique.

Nivellement

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

● **ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Lorsque le bâti environnant présente une continuité, seules sont autorisées les constructions implantées sur les deux limites séparatives.
- Pour les constructions en retrait, excepté s'il est fait application de l'article L 471.1 du Code de l'Urbanisme relatif aux cours communes, la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite ou en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

● **ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Implantation libre.

● **ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur de tout point à l'égout des toitures ne peut excéder 12 mètres.

De plus, en bordure des voies, cette hauteur devra être définie par rapport à la hauteur des constructions voisines, contiguës ou non, augmentée ou diminuée d'un étage sans pouvoir excéder la hauteur du bâtiment le plus haut. Le gabarit général de la rue devra être respecté.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc. ... sur une hauteur maximale de 2.20 m.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contiguës au bâtiment principal ne peut excéder 2.50 mètres à l'égout du toit.

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE UD11- ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Art R111.27 du CU).

Règles générales applicables

- Les constructions s'adapteront très étroitement 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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée. Les dispositions retenues et leurs conditions d'intégration architecturale devront être définies en cohérence avec la valeur patrimoniale du bâtiment et en tenant compte de la covisibilité avec les monuments historiques.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs ...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois, ajourée si nécessaire.
- Les antennes paraboliques seront invisibles depuis le domaine public ou incorporées au volume des combles. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

Travaux de restauration et d'entretien des bâtiments existants

Les constructions en pierres

- Les façades en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés doivent être traitées en matériaux apparents. Ils ne pourront recevoir un enduit que dans le cas de parements très dégradés et irréparables, sans qu'aucun élément de sculpture ou de moulure ne puisse être camouflé.
- Les façades non mentionnées précédemment, en maçonnerie de pierre, de brique ou autre seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0.4 à 0.6).
- Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres afin d'en redresser la teinte pour être harmonisée avec l'environnement.

Les constructions enduites

- D'une façon générale, les enduits seront de teinte naturelle, à l'exclusion des teintes vives et criardes, du blanc vif et du ciment gris. Ils seront exécutés au mortier de chaux et sable ou mortier bâtard. Le parement sera lissé à la truelle ou taloché.

- La chaux artificielle et les enduits ciments sont interdits.
- Les enduits « rustiques », « tyroliens » et en règle générale tous les enduits qui ne présentent pas une surface plane sont interdits.

Les toitures

- Les toitures à faible pente, traditionnelles d'Issoire doivent être conservées et restaurées avec des tuiles creuses de teinte rouge, à l'exclusion de tout matériau vieilli ou coloré artificiellement. Le remplacement d'une toiture traditionnelle existante par des toitures terrasse, même en surélévation est interdit.
- Les toitures couvertes en ardoise pourront être restaurées à l'identique.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.

Les descentes d'eau

- Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Elles seront implantées de préférence en limite séparative.
- Les descentes d'eau usées ne peuvent être apparentes en façade.

Les percements et menuiseries

- Les percements nouveaux ou agrandissements devront respecter les dispositions des percements existants en termes de dimensions, d'alignements, de proportions et de matériaux d'encadrement.
- Les menuiseries en PVC sont interdites.

Constructions neuves

- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, aux immeubles traditionnels issoiriens. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (Maison Ile-de-France, chalets ...)
- Les constructions nouvelles devront par leurs proportions et leurs éléments de façade, traduire le rythme du parcellaire traditionnel et par la hauteur, proportion des baies, matériaux et couleurs, éléments de superstructure et matériaux de couverture, assurer une réelle continuité dans le paysage de la rue, de l'alignement des constructions voisines.

Les enduits

- Les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0.4 à 0.6).
- Les enduits « monocouche » à base de chaux hydraulique sont autorisés.
- Les enduits au ciment sont interdits.
- Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés.

Les toitures

- Les toitures seront en pente, de forme générale simple, prioritairement à 2 pentes avec faîtage parallèle à la voie. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants. Les lucarnes, chiens assis et équivalents sont interdits.
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour :
 - Les volumes d'accompagnement de superficie inférieure à 15 m² et non visibles depuis le domaine public ;
 - Les bâtiments publics sous réserve que la covisibilité avec les monuments historiques classés ou inscrits ne soit pas affectée.

- Dans les autres cas, les couvertures seront en tuiles creuses de teinte rouge, en tuiles mécaniques de teinte rouge à onde faible dites « romanes » ou en ardoise. D'autres matériaux pourront être autorisés pour les ouvrages d'accompagnement de faible dimension (>15 m²) à l'exception du bitume et de la tôle ondulée.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les cheminées et ventilations seront regroupées dans les souches maçonnées.

Les descentes d'eau

- Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eau usée ne peuvent être apparentes en façade.

Les percements et menuiseries

- Les percements seront de dimensions et de proportions proches de celle des percements existants, régulièrement ordonnancés.
- Les menuiseries en PVC sont interdites.

Devantures et enseignes commerciales

Insertion de la devanture dans la rue

- L'agencement de la devanture devra respecter le rythme parcellaire ; le regroupement de plusieurs locaux contigus, ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne pourra se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant. La modénature de la devanture devra correspondre au rythme du découpage de chaque immeuble et respecter leurs structures respectives.
- Les auvents fixes sont interdits
- Les emprises sur la voie publique seront limitées par le règlement de voirie en vigueur, seuls pourront être autorisés les aménagements précaires réduits au simple mobilier et étalages mobiles, dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne pour la circulation piétonne.

Insertion de la devanture dans l'immeuble

- Les devantures ne devront pas dépasser le niveau inférieur des allèges de baies du premier étage.
- Les devantures devront dégager totalement les piédroits, tableaux, moulurations des portes d'entrées des immeubles qui seront maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble.
- L'agencement de la devanture devra faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) des différents niveaux de l'immeuble ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs au rez-de-chaussée correspondra à celui des éléments porteurs des étages supérieurs.
- Les devantures seront établies à l'intérieur des baies en libérant les tableaux destinés à rester visibles ; les piédroits et linteaux ou arcades seront restaurés.
- En aucun cas, deux percements consécutifs ne pourront être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire.
- En dehors de ces cas, les devantures en applique ne pourront être autorisées que si l'immeuble ne comporte pas en rez-de-chaussée de baies aménagées ou si les baies anciennes sont très détériorées.
- Les tentes, bannes mobiles, sont autorisées dans la limite des règlements de voirie en vigueur, à condition d'être totalement dissimulées en position de fermeture et de ne porter aucune publicité de marque.

- Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture.

Matériaux et couleurs

- Outre les produits verriers et les accessoires de quincaillerie (poignée, etc. ...) le nombre des matériaux employés pour la réalisation de la devanture est limité à trois dont un seul pour l'ensemble du châssis des baies vitrées. Les matériaux rapidement dégradables sont interdits.
- L'usage massif des couleurs vives ou criardes est interdit. Elles pourront être tolérées en quantité modérée sur des parties de la devanture ou éléments secondaires.

Les clôtures

- Les clôtures à la limite des voies publiques ou privées et sur la profondeur de la marge de recul seront constituées par un muret d'une hauteur minimum de 1,20 mètre éventuellement surmonté d'une grille. Elles pourront être doublées d'une haie vive. Les murets seront traités avec le même soin que les bâtiments. Leur teinte s'harmonisera avec celle des constructions.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT**

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

- Pour les opérations de réhabilitation ou de reconstruction des immeubles existants avec ou sans extension, avec ou sans changement de destination, il n'est pas fixé de règle.
- Pour les constructions neuves à usage d'habitation il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions neuves à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé un minimum de 1 place pour 50 m² de Surface de Plancher.
- Pour les autres destinations de constructions et notamment les établissements publics ou privés à vocation administrative, d'enseignement, pré, post ou périscolaires, de formation, sanitaires, sociaux, culturels, récréatifs ou sportifs il n'est pas fixé de règle.

En cas de contraintes techniques empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à ses obligations soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Lorsque les bâtiments ne sont pas implantés à la limite de la voie publique ou privée, la marge de recul devra être végétalisée. Le stationnement y est interdit.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7, L171-1, R113-8, R113-14 du code de l'urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

→ Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est une zone d'extension urbaine mixte à vocation principale d'habitat à dominante pavillonnaire dans laquelle sont insérés des équipements et services publics et privés et des activités. Le règlement confirme cette vocation mixte en favorisant les efforts de densification et de structuration de l'espace urbain.

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

Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, conformément aux indications reportées en annexe du PLU.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

La zone UFa doit faire l'objet d'une opération d'une surface minimale de 5000 m².

La zone UFb autorise sous conditions les serres agricoles.

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de petit patrimoine identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. La démolition de ces éléments de « petit patrimoine » répertoriés au PLU est proscrite. Toute modification ou réhabilitation devra :
 - Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités architecturales de ces éléments bâtis ;
 - Respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

● **ARTICLE UF1 – SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs ...).
- Les constructions et installations nouvelles, à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole sauf celles mentionnées à l'article UF2.
- Les dépôts et aires de stockage.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- La création d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à UF2.
- Les carrières.

● **ARTICLE UF2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Préalable

Dans les secteurs indicés « i », les aménagements et constructions autorisés, c'est-à-dire ceux non mentionnés à l'article 1 et mentionnés sous conditions à l'article 2, doivent être compatibles avec les dispositions du PPRNpi du Val d'Allier Issoirien et avec les risques identifiés dans les études d'aléas réalisées à l'occasion de l'élaboration du PPRi Couze-Pavin en cours. En conséquence :

- Dans les zones inondables d'aléa fort reportées au plan de zonage aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. Seuls pourront être admis les constructions et aménagements nouveaux directement liés à la gestion, l'entretien et l'exploitation de l'espace sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
- Dans les secteurs indicés « i » hors zone d'aléa fort, les constructions et aménagements devront respecter les prescriptions suivantes :
 - L'implantation des planchers des constructions se fera obligatoirement au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (CPHE) ;
 - Le stockage des produits polluants ou toxiques est strictement interdit en dessous de cette cote (CPHE) ;

- **L'aménagement de la parcelle ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (notamment pas de clôtures pleines) ;**
- **Un accès sécurisé pour les personnes devra être prévu.**

Les documents d'étude sont annexés au présent PLU (Etude préliminaire au PPRI de la Couze Pavin / Carte des Aléas ; PPRI de la rivière Allier).

Sont autorisés sous conditions :

- La construction et l'extension de bâtiments à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime déclaratif, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le sous-secteur UFb, les serres agricoles dont l'emprise au sol n'excède pas 250 m², sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des risques et nuisances pour le voisinage.

De plus, dans le sous-secteur UF*, dans l'hypothèse d'une restructuration du site commercial destinée à permettre la réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 20 % de logements locatifs sociaux sera respecté. Les rez-de-chaussée des immeubles réalisés en bordure du boulevard devront être affectés prioritairement à des locaux commerciaux, des équipements ou des services.

SECTION 2- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UF3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- 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 est interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.

Voirie

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

● **ARTICLE UF4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

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

Assainissement

→ Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
- En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

→ Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
- Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloir ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● ARTICLE UF5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

→ Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas de voies privées ;

OU

- À 5 m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées.

Toutefois, des implantations différentes sont admises ou exigées :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle à condition que la marge de recul existante ne soit pas diminuée ;
- Pour les garages à condition que l'implantation soit dans la bande de 0 à 5 mètres, et uniquement pour les garages dont l'accès pour les véhicules se fait directement par la voie ;
- Pour les annexes non closes ;
- Pour les constructions situées en second rang, ainsi que les constructions sur les parcelles dites en drapeaux ;
- Pour les constructions édifiées au droit de cheminements en modes doux, publics ou privés.

Dans l'ensemble des secteurs, des reculs ou avancées par rapport à la limite de la voie sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de façade tels que balcons, loggias, etc. ... dans la limite du règlement de voirie en vigueur et à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.

→ Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

→ Pour mémoire, le long de la voie ferrée la servitude T1 s'applique.

Nivellement

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

● **ARTICLE UF7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

→ A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative et excepté s'il est fait application de l'article L471.1 du code de l'urbanisme relatif aux cours communes, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

→ L'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve que la hauteur de la construction implantée en limite n'excède pas 4.50 mètres en tout point de la construction et ce dans une bande de 3 m mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci. Cette hauteur maximale est portée à 3.5 mètres pour les bâtiments annexes.

→ L'implantation des piscines devra être à au moins 3 mètres des limites séparatives y compris communale.

→ Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

● **ARTICLE UF8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Implantation libre.

● **ARTICLE UF9 – EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE UF10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

→ La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder 14 mètres et R+3.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc... sur une hauteur maximale de 2.20 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2.50 mètres à l'égout du toit.

→ Pour les abris de jardin la hauteur maximale en tout point est fixée à 3 m.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE UF11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

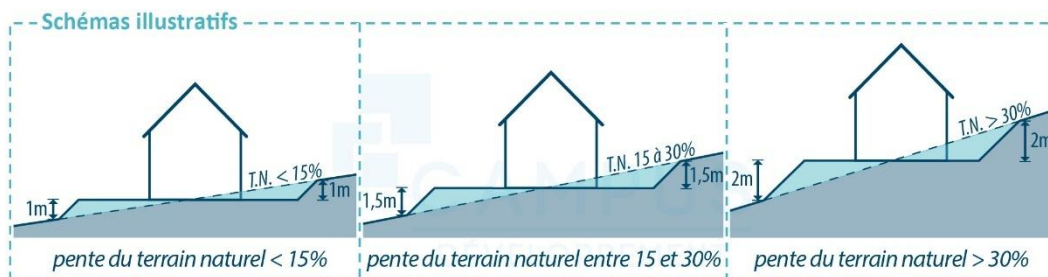
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R111-27 du CU).

Règles générales

→ Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

→ Les mouvements de terrains (déblais - remblais) nécessaires à l'implantation d'une construction, ou liés à l'aménagement de leurs abords, doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction ou des aménagements dans le paysage. L'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.



→ 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.

→ Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

→ Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.

→ Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.

- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

Règles particulières

Les murs et les enduits

- Les matériaux choisis pour les parois doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec la tonalité générale du contexte. L'emploi de revêtements en ciment gris, aussi bien sous forme de peinture que d'enduit teinté dans la masse est interdit.

Les couvertures

- Les couvertures seront d'aspect tuiles rouges, de type roman, sur des toitures à faible pente, à l'exception des toitures solaires ou bioclimatiques. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées.
- Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises pourront être couvertes en matériaux transparents ou translucides.
- Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées.

Les clôtures

- Les clôtures à la limite des voies publiques ou privées et sur la profondeur de la marge de recul :
 - Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. La hauteur des clôtures est limitée à 1,40 mètre.
 - Les murets sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,90 mètre. Ils seront traités avec le même soin que les bâtiments. Leur teinte s'harmonisera avec celle des constructions.
 - Une attention particulière devra être accordée à la cohérence avec les clôtures des parcelles voisines.
 - Le long de la route de Perrier, des précautions devront être prises pour préserver la visibilité des sorties de parcelle depuis la route départementale.
 - La hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m le long des Bd Pasteur, A. Malraux, Barrière, du Commandant Fayolle, du Mont-Mouchet, Léon Blum.
- Les clôtures en limites séparatives :
 - Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la teinte s'harmonise avec celle de la maison. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.
 - Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre et leur teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale.
 - Elles pourront être doublées par une haie vive.
 - Les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition.
- Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :
 - Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.
 - Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, établis ou non sur un mur bahut. L'ensemble n'excédera pas 1,40 mètre de hauteur.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé un minimum de 1.5 place de stationnement par logement.
Si le nombre de places de stationnement ainsi prédéterminé est composé d'une partie à une décimale, il sera arrondi à l'entier immédiatement supérieur.
- Dans le cas d'opérations comportant plus de 8 lots, un parking visiteur comprenant 1 place pour 3 lots devra être aménagé.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces (d'une Surface de Plancher inférieure à 200 m²) et activités, il est exigé 1 place pour 40 m² de Surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces d'une Surface de Plancher supérieure à 200 m², il est exigé 1 place pour 40 m² de Surface de Plancher.
- Pour les autres destinations de constructions et notamment les établissements publics ou privés à vocation administrative, d'enseignement, pré, post ou périscolaires, de formation, sanitaires, sociaux, culturels, récréatifs ou sportifs il n'est pas fixé de règle.

En cas de contraintes techniques empêchant la réalisation matérielle des places règlementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à ses obligations soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UF13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Pour les immeubles collectifs : lorsque les bâtiments ne sont pas implantés à la limite de la voie publique ou privée, la marge de recul devra être engazonnée et plantée d'arbres de hautes tiges. Le stationnement y est interdit excepté lorsque le bâtiment présente un recul supérieur à 10 m auquel cas une bande d'une largeur minimale de 5 m devra être engazonnée et plantée d'arbres de hautes tiges le long de l'alignement.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7, L171-1, R113-8, R113-14 du code de l'urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants de valeur doivent être maintenues ou à défaut remplacés. Ils seront indiqués dans le dossier de demande de permis de construire.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement.
- La partie des terrains hors l'emprise au sol des constructions et hors le stationnement et les espaces de circulation des véhicules devra être végétalisée. Des aires de jeux et de loisirs pourront y être aménagées.
- Un coefficient de pleine terre de 0,15 minimum devra être respecté.
- Le nombre d'arbres à grand ou moyen développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 150 m² de superficie de terrain hors emprise au sol des constructions, circulation et stationnement des véhicules.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monos végétales de résineux sont interdites.
- Sauf dispositions contraires dans les fiches d'orientations d'aménagement,

- Pour les parcelles supérieures ou égales à 4000 m² à destination d'habitat collectif et ou relevant de la réglementation applicable au permis d'aménager, une surface équivalente à 10% au moins de la superficie des terrains sera plantée et aménagée à usage de promenade, détente et/ou aire de jeux pour enfants. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de développement de l'habitat marquée par la dilution pavillonnaire à flanc de coteaux, dans laquelle l'ensemble des équipements et activités compatible avec l'habitat est autorisés.

L'objectif est de densifier, structurer l'urbanisation et maîtriser la cohérence paysagère à flanc de coteaux.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L11.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensés de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et au changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager.
 - De ceux mentionnés aux articles R 421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de petit patrimoine identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. La démolition de ces éléments de « petit patrimoine » répertoriés au PLU est proscrite. Toute modification ou réhabilitation devra :
 - Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités architecturales de ces éléments bâtis ;
 - Respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

● **ARTICLE UG1 – SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs ...).
- Les constructions et installations nouvelles, à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts et aires de stockage.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- La création d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à UG2.
- Les carrières.

● **ARTICLE UG2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et l'extension de bâtiments à usage artisanal si l'activité n'entraîne pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne...
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2- CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UG3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- 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 caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.

Voirie

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

● **ARTICLE UG4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
- En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement ; si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
- Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloire ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être utilisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.

En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toute les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

- **ARTICLE UG5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE UG6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

→ Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas de voies privées ;
OU
- À 5 m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées.

Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle à condition que la marge de recul existante ne soit pas augmentée.

Dans l'ensemble des secteurs, des reculs ou avancées par rapport à la limite de la voie sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de façade tels que balcons, loggias, etc... dans la limite du règlement de voirie en vigueur et à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

Nivellement

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

- **ARTICLE UG7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative et excepté s'il est fait application de l'article L471.1 du code de l'urbanisme relatif aux cours communes, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- L'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve que la hauteur de la construction implantée en limite n'excède pas 4,50 m en tout point de la construction et ce dans une bande de 3 m mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci. Cette hauteur maximale est portée à 3,5 m pour les bâtiments annexes.
- L'implantation des piscines devra être à au moins 3 mètres des limites séparatives y compris communales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

- **ARTICLE UG8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Implantation libre

- **ARTICLE UG9 – EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE UG10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder 9 mètres et R+2. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc... sur une hauteur maximale de 2,20m.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit

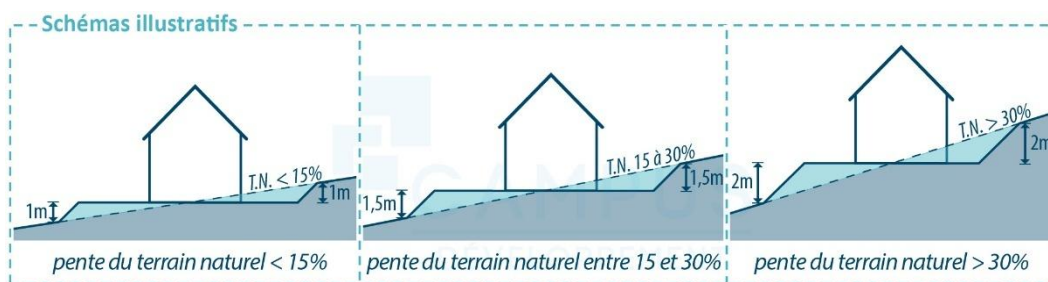
- Pour les abris de jardin la hauteur maximale en tout point est fixée à 3 m.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE UG11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R111-27 du CU).

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les mouvements de terrains (déblais - remblais) nécessaires à l'implantation d'une construction, ou liés à l'aménagement de leurs abords, doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction ou des aménagements dans le paysage. L'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :
 - 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
 - 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ;
 - 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.



- Les choix en matière d'implantation, de volumes et l'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.

- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

Règles particulières

Les murs et enduits

- Les matériaux choisis pour les parois doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec la tonalité générale du contexte. L'emploi de revêtements en ciment gris, aussi bien sous forme de peinture que d'enduit teinté dans la masse, est interdit.

Les couvertures

- Les couvertures seront d'aspect tuiles rouges, de type roman, sur des toitures à faible pente, à l'exception des toitures solaires ou bioclimatiques. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées.
- Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises pourront être couvertes en matériaux transparents ou translucides.
- Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées.

Les clôtures

- Les clôtures à la limite des voies publiques ou privées et sur la profondeur de la marge de recul :
 - Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. La hauteur des clôtures est limitée à 1,40 mètre.
 - Les murets sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,90 mètre. Ils seront traités avec le même soin que les bâtiments. Leur teinte s'harmonisera avec celle des constructions.
 - Une attention particulière devra être accordée à la cohérence avec les clôtures des parcelles voisines.
 - La hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m le long des Bd Pasteur, A. Malraux, Barrière, du Commandant Fayolle, du Mont-Mouchet, Léon Blum.
- Les clôtures en limites séparatives :
 - Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la teinte s'harmonise avec celle de la maison. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.
 - Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre et leur teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale.
 - Elles pourront être doublées par une haie vive.
 - Les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition.
- Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :
 - Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.
 - Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, établis ou non sur un mur bahut. L'ensemble n'excédera pas 1,40 mètre de hauteur.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE UG12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.

Si le nombre de places de stationnement ainsi prédéterminé est composé d'une partie à une décimale, il sera arrondi à l'entier immédiatement supérieur.
- Dans le cas comportant plus de 8 lots, un parking visiteur comprenant 1 place pour 3 lots devra être aménagé.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces (d'une Surface de Plancher inférieure à 200 m²) et activités, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces d'une Surface de Plancher supérieure à 200 m², il est exigé 1 place pour 10 m² de Surface de Plancher.
- Pour les autres destinations de constructions et notamment les établissements publics ou privés à vocation administrative, d'enseignement, pré, post ou péri scolaire, de formation, sanitaires, sociaux, culturels, récréatifs ou sportifs il n'est pas exigé de règle.

En cas de contraintes techniques empêchant la réalisation matérielle des places règlementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à ses obligations soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Pour les immeubles collectifs : lorsque les bâtiments ne sont pas implantés à la limite de la voie publique ou privée, la marge de recul devra être engazonnée et plantée d'arbres de hautes tiges. Le stationnement y est interdit excepté lorsque le bâtiment présente un recul supérieur à 10 m auquel cas une bande d'une largeur minimale de 5 m devra être engazonnée et plantée d'arbres de hautes tiges le long de l'alignement.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L113-7, L171-1, R113-8, R113-14 du code de l'urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants de valeur doivent être maintenues ou à défaut remplacés. Ils seront indiqués dans le dossier de demande de permis de construire.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement.
- La partie des terrains hors l'emprise au sol des constructions et hors le stationnement et les espaces de circulation des véhicules devra être végétalisée. Des aires de jeux et de loisirs pourront y être aménagées.
- Un coefficient de pleine terre de 0,15 minimum devra être respecté.
- Le nombre d'arbres à grand ou moyen développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 150 m² de superficie de terrain hors emprise au sol des constructions, circulation et stationnement des véhicules.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies mon végétales de résineux sont interdites.
- Pour les parcelles supérieures ou égales à 4000 m² à destination d'habitat collectif et ou relevant de la réglementation applicable au permis d'aménager, une surface équivalente à 10 % au moins de la superficie des terrains sera plantée et aménagée à usage de promenade, détente et/ou aire de jeux pour enfants. Il conviendra

de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UG14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est principalement destinée aux activités à vocation artisanale et industrielle.

La zone Ula, secteur « Langue de PEIX », est une zone d'activités artisanales et tertiaires.

Le sous-secteur UI* correspond au site industriel sur lequel la nature des activités impose des bâtiments de grande hauteur.

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

Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, conformément aux indications reportées en annexe du PLU.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme, à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R 421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de petit patrimoine identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. La démolition de ces éléments de « petit patrimoine » répertoriés au PLU est proscrite. Toute modification ou réhabilitation devra :
 - Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités architecturales de ces éléments bâtis ;
 - Respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

● **ARTICLE UI 1 – SONT INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitations exception faite de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à usage commercial.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules usagés excepté dans le cas d'entreprises existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les terrains de camping, caravanning et caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les piscines
- Les carrières

● **ARTICLE UI2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Préalable

Dans les secteurs indicés « i », les aménagements et constructions autorisés, c'est-à-dire ceux non mentionnés à l'article 1 et mentionnés sous conditions à l'article 2, doivent être compatibles avec les dispositions du PPRNPi du Val d'Allier Issoirien et avec les risques identifiés dans les études d'aléas réalisées à l'occasion de l'élaboration du PPRi Couze-Pavin en cours. En conséquence :

- Dans les zones inondables d'aléa fort reportées au plan de zonage aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. Seuls pourront être admis les constructions et aménagements nouveaux directement liés à la gestion, l'entretien et l'exploitation de l'espace sous réserve d'en déduire la vulnérabilité.
- Dans les secteurs indicés « i », hors zone d'aléa fort, les conditions et aménagements devront respecter les prescriptions suivantes :
 - L'implantation des planchers des constructions se fera obligatoirement au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (CPHE) ;
 - Le stockage des produits polluants ou toxiques est strictement interdit en dessous de cette cote (CPHE) ;
 - L'aménagement de la parcelle ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (notamment pas de clôtures pleines) ;
 - Un accès sécurisé pour les personnes devra être prévu.

Les documents d'étude sont annexés au présent PLU (Etude préliminaire au PPRI de la Couze-Pavin / Carte des Aléas ; PPRI de la rivière Allier).

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires au gardiennage de l'activité à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- Dans les secteurs indicés Ula les constructions destinées au commerce à condition :
 - D'être intégrées dans une construction destinée à l'artisanat,
 - Que la surface de plancher affectée au commerce ne dépasse pas 40 m² pour une même unité foncière.
- L'extension modérée des constructions à usage commercial existantes dans la limite de 50% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UI3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- 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 caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.

Voirie

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

● **ARTICLE UI4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
 - En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

→ Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
- Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloir ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiment existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE UI5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE UI6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Toutefois, un retrait inférieur à 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle à condition que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.
- Pour mémoire le long de la voie ferrée la servitude T1 s'applique.

Nivellement

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

- **ARTICLE UI7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

- **ARTICLE UI8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Implantation libre

- **ARTICLE UI9 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE UI10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- En zone UI : La hauteur des constructions calculée à l'égout de toiture ne peut excéder 10 m. Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques et de faible emprise dans la limite de 2,20 m.
- En zone UI* : Il n'est pas fixé de limite
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11.

- **ARTICLE UI11 – ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE – CLOTURE**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement 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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

Règles particulières

- L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.
- Les enduits et les bardages métalliques seront de prédominance sombre. L'emploi de plaques de ciment blanc et de métal non traité en bardage ou en couverture est interdit. L'emploi de revêtements en ciment gris, aussi bien sous forme de revêtement de peinture que d'enduit teinté dans la masse est interdit.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles seront traités avec le même soin que les façades.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les aires de stockage devront être propres et protégées par des écrans visuels végétalisés ou bâtis. Leur hauteur maximale ne pourra excéder 3 m.
- Les clôtures à la limite des voies publiques ou privées et sur la profondeur de la marge de recul seront constituées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80 m doublée ou non d'un muret, d'une grille grillage ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,40 mètres.

Les murets seront traités avec le même soin que les bâtiments. Leur teinte s'harmonisera avec celle des constructions.

Une attention particulière devra être accordée à la cohérence avec les clôtures des parcelles voisines.

● **ARTICLE UI12 – STATIONNEMENT**

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

- Pour les logements : il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités, il est exigé 1 place pour 75 m² de Surface de Plancher.

Pour les opérations de réhabilitation ou de reconstruction avec ou sans extension, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants, les normes seront appliquées à la partie excédant la Surface de Plancher initiale.

Les stationnements ne pourront être aménagés dans la marge de recul paysagée identifiée au plan de zonage.

En cas de contraintes techniques empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à ses obligations soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UI13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants de valeur doivent être maintenues ou à défaut remplacés.
- Les aires de circulation et de stationnement devront être soigneusement disposées, composées et plantées ; Il sera exigé 1 arbre à grand et/ou moyen développement pour 4 places de stationnement avec un seuil minimal de deux arbres. Ces arbres seront plantés dans la marge de recul minimale fixée à l'article 6.
- Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² devront être divisées en îlots séparés par une haie comportant 3 strates de végétaux (herbacée, arbustive et arborée).
- En cas de mise en place d'ombrières photovoltaïques, les arbres ne pouvant être plantés sous ces structures seront repartis librement sur le terrain.

- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monovégétales de résineux sont interdites.
- La zone non aedificandi identifiée au plan de zonage devra faire l'objet de projet paysager intégrant notamment des arbres de hautes tiges.
- Les aires de stockage à l'air libre non incluses dans les constructions feront l'objet d'un plan de paysagement précis annexé à la demande de permis de construire.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UI14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone UJ est principalement destinée aux activités à vocation artisanales, tertiaires et commerciale.

Le sous-secteur UJ* correspond aux zones d'activités des « Croizettes », de la route de Clermont et du secteur du bâtiment ex-EDF au Prés dans lesquelles les activités commerciales sont interdites.

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

Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, conformément aux indications reportées en annexe du PLU.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme, à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R 421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 à L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UJ1 – SONT INTERDITS**

Dans les secteurs UJ et UJ* :

- Les constructions à usage d'habitations exception faite de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les terrains de camping, caravaning et caravanes isolés.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les piscines.
- Les carrières.

Dans les secteurs UJ * en plus des occupations des sols interdites ci-dessus :

- Les constructions à usage commercial exceptées celles liées aux activités artisanales et de services.

● **ARTICLE UJ2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Préalable

Dans les secteurs indicés « i », les aménagements et constructions autorisés, c'est-à-dire ceux non mentionnés à l'article 1 et mentionnés sous conditions à l'article 2, doivent être compatibles avec les dispositions du PPRNPI du Val d'Allier Issoirien et avec les risques identifiés dans les études d'aléas réalisées à l'occasion de l'élaboration du PPRI Couze-Pavin en cours. En conséquence :

- Dans les zones inondables d'aléa fort reportées au plan de zonage aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. Seuls pourront être admis les constructions et aménagements nouveaux directement liés à la gestion, l'entretien et l'exploitation de l'espace sous réserve d'en déduire la vulnérabilité.
- Dans les secteurs indicés « i », hors zone d'aléa fort, les conditions et aménagements devront respecter les prescriptions suivantes :
 - L'implantation des planchers des constructions se fera obligatoirement au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (CPHE) ;
 - Le stockage des produits polluants ou toxiques est strictement interdit en dessous de cette cote (CPHE) ;
 - L'aménagement de la parcelle ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (notamment pas de clôtures pleines) ;
 - Un accès sécurisé pour les personnes devra être prévu.

Les documents d'étude sont annexés au présent PLU (Etude préliminaire au PPRI de la Couze-Pavin / Carte des Aléas ; PPRI de la rivière Allier).

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires au gardiennage de l'activité à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne excessive (bruit, fumée, odeurs).
- L'extension modérée des constructions à usage industriel existantes dans la limite de 50% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UJ3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- 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 caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.

Voirie

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

● **ARTICLE UJ4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
 - En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
 - L'évacuation des eaux résiduelles industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

→ Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
- Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloire ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiment existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE UJ5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE UJ6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Toutefois, un retrait inférieur à 3 mètres par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle à condition que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.
- Pour mémoire le long de la voie ferrée la servitude T1 s'applique.

Nivellement

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

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

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

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

- Implantation libre

- **ARTICLE UJ9 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE UJ10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur des constructions calculée à l'égout de toiture ne peut excéder 10 m.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques et de faible emprise dans la limite de 2,20 m.

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11.

- **ARTICLE UJ11 – ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE – CLOTURE**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement 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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

Règles particulières

- L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.
- Les enduits et les bardages métalliques seront de prédominance sombre. L'emploi de plaques de ciment blanc et de métal non traité en bardage ou en couverture est interdit. L'emploi de revêtements en ciment gris, aussi bien sous forme de revêtement de peinture que d'enduit teinté dans la masse est interdit.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles seront traités avec le même soin que les façades.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les aires de stockage devront être propres et protégées par des écrans visuels végétalisés ou bâtis. Leur hauteur maximale ne pourra excéder 3 m.
- Les clôtures à la limite des voies publiques ou privées et sur la profondeur de la marge de recul seront constituées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,80 m doublée ou non d'un muret, d'une grille grillage ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,40 mètres.

Les murets seront traités avec le même soin que les bâtiments. Leur teinte s'harmonisera avec celle des constructions.

Une attention particulière devra être accordée à la cohérence avec les clôtures des parcelles voisines.

● **ARTICLE UJ12 – STATIONNEMENT**

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

- Pour les logements : il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités, il est exigé 1 place pour 25 m² de Surface de Plancher.

Pour les opérations de réhabilitation ou de reconstruction avec ou sans extension, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants, les normes seront appliquées à la partie excédant la Surface de Plancher initiale.

Les stationnements ne pourront être aménagés dans la marge de recul paysagée identifié au plan de zonage.

En cas de contraintes techniques empêchant la réalisation matérielle des places règlementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à ses obligations soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UJ13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants de valeur doivent être maintenues ou à défaut remplacés.
- Les aires de circulation et de stationnement devront être soigneusement disposées, composées et plantées. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement.
- Une surface minimum de 20% du terrain devra être obligatoirement engazonnée et/ou plantée.
- 50% au moins de la marge de recul minimale fixée à l'article 6 devra être traité en espace vert inaccessible aux voitures.

- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales, Les haies mono végétales de résineux sont interdites.
- La zone non aedificandi identifiée au plan de zonage devra faire l'objet de projet paysager intégrant notamment des arbres de hautes tiges.
- Les aires de stockage à l'air libre non incluses dans les constructions feront l'objet d'un plan de paysagement précis annexé à la demande de permis de construire.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UI14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIz

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone UIz correspond à la ZAC de Lavar/ la Béchade dont le dossier de création modificatif a été adopté par délibération du Conseil Syndical du SIVOM de l'Agglomération d'Issoire-Le Broc en date du 19 décembre 1996 et dont le dossier de réalisation modificatif a été approuvé par délibération du même conseil en février 1998.

Les sous-secteurs Ultz et Ulze correspondent aux îlots ZT et ZE de la ZAC constructibles dans les conditions définies par le présent règlement.

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

Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, conformément aux indications reportées en annexe du PLU.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration

préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UIz1- SONT INTERDITS**

Dans le sous-secteur UIzt :

- Les installations et activités commerciales.
- Les entrepôts non liés à des activités principales de fabrication, de transformation, de réparation ou de conditionnement de produits, à l'exception des activités liées au transport et/ou à la logistique.
- Les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien avec l'activité exercée sur la parcelle.
- Les terrains de camping et de caravane et les caravanes isolées, à l'exception des installations de chantier.
- Les carrières
- Les piscines
- Les installations destinées aux activités agricoles.
- Les dépôts de véhicules usagés ;
- Les installations et activités susceptibles par leur situation, leur nature ou leur importance d'avoir des conséquences dommageables pour les personnes, les biens ou le milieu naturel ou bâti existant.

Dans le sous-secteur UIze :

- Toute construction non mentionnée à l'article 2 est interdite.

● **ARTICLE UIz2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Préalable

Dans les secteurs indicés « i », les aménagements et constructions autorisés, c'est-à-dire ceux non mentionnés à l'article 1 et mentionnés sous conditions à l'article 2, doivent être compatibles avec les dispositions du PPRNPI du Val d'Allier Issoirien et avec les risques identifiés dans les études d'aléas réalisées à l'occasion de l'élaboration du PPRi Couze-Pavin en cours. En conséquence :

- Dans les zones inondables d'aléa fort reportées au plan de zonage aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. Seuls pourront être admis les constructions et aménagements nouveaux directement liés à la gestion, l'entretien et l'exploitation de l'espace sous réserve d'en déduire la vulnérabilité.
- Dans les secteurs indicés « i », hors zone d'aléa fort, les conditions et aménagements devront respecter les prescriptions suivantes :
 - L'implantation des planchers des constructions se fera obligatoirement au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (CPHE) ;

- Le stockage des produits polluants ou toxiques est strictement interdit en dessous de cette cote (CPHE) ;
- L'aménagement de la parcelle ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (notamment pas de clôtures pleines) ;
- Un accès sécurisé pour les personnes devra être prévu.

Les documents d'étude sont annexés au présent PLU (Etude préliminaire au PPRI de la Couze-Pavin / Carte des Aléas ; PPRI de la rivière Allier).

Dans le sous-secteur Ultz :

- Les constructions à usage :
 - Industriel de services, d'hébergement, de formation, de recherche,
 - D'entrepôt liés à des activités principales de fabrication, de transformation, de réparation ou de conditionnement de produits à l'exception des activités liées au transport et/ou à la logistique qui sont interdits,
 - De surface de vente liées à l'exploitation de ces activités,
 - De bureaux liés ou non à l'exploitation de ces activités.
- Les logements de gardiennage.
- Les réhabilitations et les changements de destination des constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve du respect du règlement du cahier des charges de la ZAC de Lavar la Béchade.

Dans le sous-secteur Ulze :

- La réalisation d'espaces verts et d'équipements d'accompagnement compatibles avec la destination industrielle de la ZAC.
- Les constructions liées directement aux activités de cet îlot dans le respect des servitudes liées à la zone inondable : tribunes, vestiaires et locaux divers liés au circuit.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE UIz3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- 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 caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.
- L'entrée et la sortie de véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvre sur les voies publiques.

Voirie

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

● ARTICLE UIz4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
- En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
- Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloire ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiment existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

- **ARTICLE UIz5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle.

- **ARTICLE UIz6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées :

- A 35 m de l'axe de l'autoroute A75 ;
- A 5 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas de voies privées ;

Toutefois, une marge de recul différente pourra être autorisée dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle à condition que la marge de recul existante ne soit pas augmentée.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.
 - Pour mémoire le long de la voie ferrée la servitude T1 s'applique.

Nivellement

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

- **ARTICLE UIz7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

- **ARTICLE UIz8 – 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 UIz9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le sous-secteur UIzt :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Dans le sous-secteur Ultz :

- L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

● **ARTICLE UIz10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur de la construction mesurée en tout point de la couverture à partir du terrain fini situé à l'aplomb, après aménagement de la parcelle, ne peut excéder 15 m.
- Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques et de faible emprise dans la limite de 2,20 m.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11.

● **ARTICLE UIz11 – ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE – CLOTURE**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront très étroitement 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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

Règles particulières

- L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.
- Les matériaux employés seront choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- Les façades sur l'A75 feront l'objet d'un soin particulier.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles seront traités avec le même soin que les façades.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les aires de stockage devront être propres et protégées par des écrans visuels végétalisés ou bâtis. Leur hauteur maximale ne pourra excéder 3 m.
- Les clôtures seront constituées de haies vives éventuellement doublées de grillages. Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Les murs et murets sont interdits.

Une attention particulière devra être accordée à la cohérence avec les clôtures des parcelles voisines.

● **ARTICLE UIz12 – STATIONNEMENT**

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

- Pour toute construction à l'exception de celles liées à des activités de transport ou de logistique : il est exigé au minimum 1 place pour 100 m² de Surface de Plancher.
- Pour les activités de transport ou de logistique, il n'est pas fixé de règle.

● **ARTICLE UIz13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants de valeur doivent être maintenues ou à défaut remplacés.
- Les aires de circulation et de stationnement devront être soigneusement disposées, composées et plantées. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement.
- Une surface minimum de 20% du terrain devra être obligatoirement engazonnée et/ou plantée.
- La marge de recul de 5 mètres imposée le long des voies sera engazonnée.
- Le traitement des abords de l'autoroute A75 devra faire l'objet d'une attention particulière notamment quant aux essences végétales et leur entretien.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monos végétales de résineux sont interdites.
- Les aires de stockage à l'air libre non incluses dans les constructions feront l'objet d'un plan de paysagement précis annexé à la demande de permis de construire.
- Dans le secteur UIze, en plus des dispositions mentionnées précédemment, la marge de recul le long de l'autoroute A75 devra faire l'objet d'un traitement végétalisé. Toute construction, stockage ou parking y est prohibé.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UIz14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sous-secteur UIzt : la Surface de Plancher maximale constructible est fixée à 180 000 m².
- Sous-secteur UIze : la Surface de Plancher maximale constructible est fixée à 2000 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL correspond à la zone touristique et de loisirs du secteur du Mas. Elle est destinée à accueillir exclusivement des constructions à usage de loisirs, d'hébergement et de restauration.

Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

- **ARTICLE UL1 – SONT INTERDITS**

- Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article UL2 est interdite.

- **ARTICLE UL2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les démolitions.
- Les constructions à usage d'équipement hôtelier et de restauration, les équipements de loisirs, sportifs et culturels.
- Les piscines.
- Les clôtures
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt.

- **ARTICLE UL3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

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

- **ARTICLE UL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

→ Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
- Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloir ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

→ Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Energies renouvelables

→ Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve que le dispositif ne soit pas source de nuisance (bruit) pour le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au site et au paysage.

Déchets

→ Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiment existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE UL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques.
- Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle. Dans ce cas les extensions pourront être autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

Nivellement

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

● **ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative soit à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

- **ARTICLE UL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Implantations libres.

- **ARTICLE UL9 – EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE UL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

→ La hauteur de tout point de la construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation locaux techniques d'ascenseurs ... sur une hauteur maximale de 2,20 mètres.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

- **ARTICLE UL11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales :

→ Les constructions s'adapteront très étroitement 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 les imitations de matériaux sont interdits.

→ Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

→ Toutes les nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans la composition architecturale et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

→ Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.

→ Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

- **ARTICLE UL12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- **ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monovégétales de résineux sont interdites.
- Une surface minimum de 20% du terrain devra être obligatoirement engazonnée et/ou plantée.
- La marge de recul de 5 mètres imposée le long des voies sera engazonnée.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**
Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone délimite un espace destiné à accueillir des constructions, installations et aménagements nécessaires aux besoins de la Défense Nationale.

Il convient de conserver à cet espace toutes les capacités d'adaptions nécessaires à l'évolution de ces besoins

Le territoire communal est concerné par un risque (aléa modéré).

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

- **ARTICLE UM1 – SONT INTERDITS**

→ Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles admises à l'article UM2.

- **ARTICLE UM2 – SONT AUTORISES**

→ Les occupations et utilisations du sol de toute nature nécessaire aux besoins de la Défense Nationale ou nécessaires pour l'exercice d'activités liées à la Défense Nationale.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UM3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- 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 caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.
- L'entrée et la sortie de véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvre sur les voies publiques.

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
- Le système orthogonal de voiries existant dans la partie nord de la zone sera conservé dans cette même partie nord.
- Une partie de l'emprise des voies nouvelles devra être affectée à des plantations d'alignement.

● **ARTICLE UM4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
- En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

- Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
- Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloir ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiment existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE UM5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE UM6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

- Les constructions tant en élévation qu'en sous-sol, doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées.
- Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant :
 - Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle à condition que la marge de recul existante ne soit pas augmentée.
- Dans l'ensemble des secteurs, des reculs ou avancées par rapport à la limite de la voie sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de façade tels que balcons, loggias, etc. ...dans la limite du règlement de voirie en vigueur et à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

Nivellement

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

● **ARTICLE UM7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à
 - 6 m si les façades ou parties de façades de ces constructions à édifier en vis-à-vis de cette limite séparative comportent des vues principales ;
 - 3 m dans cas contraire.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

● **ARTICLE UM8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Dans la partie nord de la zone, les constructions nouvelles devront respecter les gabarits des voies existantes et les reculs et alignements actuels.
- Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien aisé des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours et d'urgence.

● **ARTICLE UM9 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE UM10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur de tout point à l'égout des toitures ne peut excéder 15 m.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés, dans le cas de toitures-terrasses, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc. ...sur une hauteur maximale de 2,20 m.

→ Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour la réalisation de constructions techniques spéciales verticales (antennes, paratonnerre, pylône, réservoir, « tour de contrôle » ...).

- **ARTICLE UM11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

- **ARTICLE UM12 – STATIONNEMENT**

Le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée.

- **ARTICLE UM13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

La partie du terrain hors l'emprise au sol des constructions et hors le stationnement des véhicules devra rester ou être aménagée en espaces libres : ces espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant de préférence aux arbres et plantations diverses des parties végétales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE UM14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

3AUf

AUg

AUI

3AUJ*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification du PLU et d'une procédure d'aménagement d'ensemble.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de petit patrimoine identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. La démolition de ces éléments de « petit patrimoine » répertoriés au PLU est proscrite. Toute modification ou réhabilitation devra :
 - Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités architecturales de ces éléments bâtis ;
 - Respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

● **ARTICLE AU1 – SONT INTERDITS**

- Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article 2 de la zone AU.
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol, y compris les trackers solaires.

● **ARTICLE AU2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sur l'ensemble de la zone et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone sont autorisés :

- Les infrastructures, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUC VOIES ET EMPRISES**

Recul

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

Nivellement

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

- **ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

- **ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Implantation libre.

- **ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

- **ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3Auf

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement. Elle est destinée à l'accueil d'un habitat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitation. Elle est destinée à devenir une zone UF.

Un pourcentage de logements locatifs sociaux est imposé pour assurer un équilibre social de l'habitat. Ce pourcentage varie selon les sites en fonction de leur situation par rapport aux équipements et le degré de mixité du quartier.

Ces secteurs sont concernés par les dispositions de la pièce 2.2 du PLU relatives aux orientations spécifiques d'aménagement.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles parasismiques françaises.

- **ARTICLE 3AUf1 – SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptible d’apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs ...).
- Les constructions et installations nouvelles, à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts et aires de stockage.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- La création d’entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à 3AUf2.
- Les carrières.

- **ARTICLE 3AUf2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Dans la mesure où :

- L’aménagement de la zone s’effectue dans le cadre d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble portant chacune sur une surface minimum de terrain de 5 000 m²
- Le financement des équipements nécessaires est assuré
- De plus les opérations devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux de :
 - 25% sur la zone 3AUf de l’Enclos de Brest ;
 - 20 % sur la zone 3AUf de Guillard ;
 - 20 % sur la zone 3AUf de la plaine de Perrier ;
 - 20% sur la zone 3AUf de Fontchoma ;

Si les dispositions ci-avant sont respectées, sont autorisés :

- Les constructions, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage : d’habitation, d’équipement public, d’activités artisanales et de services compatibles avec la vocation d’habitat., c’est-à-dire qui n’entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs).
- Les annexes aux constructions à usage d’habitation.
- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration à condition qu’elles n’entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne (bruit, fumées, odeurs).
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les constructions et installations techniques à condition d’être nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE 3AUf3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- 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 caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.

Voirie

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

● **ARTICLE 3AUf4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau Potable

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

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
 - En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel règlementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.
- Eaux pluviales :
 - Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
 - Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloire ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE 3AUf5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE 3AUf6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées :
 - À l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas des voies privées ;
 - OU
 - À 5 m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées.

Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle à condition que la marge de recul existante ne soit pas augmentée.

Dans l'ensemble des secteurs, des reculs ou avancées par rapport à la limite de la voie sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de façade tels que balcons, loggias, etc. ... dans la limite du règlement de voirie en vigueur et à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

Nivellement

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

● **ARTICLE 3AUf7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative et excepté s'il est fait application de l'article L471.1 du code de l'urbanisme relatif aux cours communes, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- L'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve que la hauteur de la construction implantée en limite n'excède pas :
 - 8 mètres en zone 3AUf de Fontchoma,
 - 4,50 mètres sur les autres zones 3AUf,
 Cette règle s'applique en tout point de la construction et ce dans une bande de 3 m mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci. Cette hauteur maximale est portée à 3.5 mètres pour les bâtiments annexes.
- L'implantation des piscines devra être à au moins 3 mètres des limites séparatives y compris communales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

● **ARTICLE 3AUf8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Implantation libre

● **ARTICLE 3AUf9 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE 3AUf10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder 14 mètres et R+3.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc...sur une hauteur maximale de 2,20 m.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit.

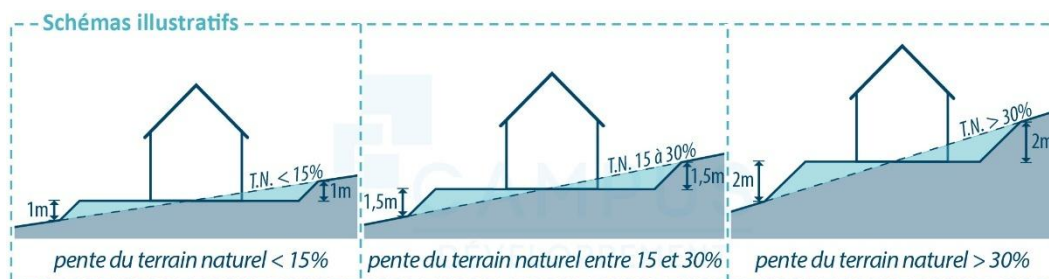
- Pour les abris de jardin la hauteur maximale en tout point est fixée à 3 m.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE 3AUf11- ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R111-27 du CU).

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les mouvements de terrains (déblais - remblais) nécessaires à l'implantation d'une construction, ou liés à l'aménagement de leurs abords, doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction ou des aménagements dans le paysage. L'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :
 - 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
 - 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ;
 - 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.



- 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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

Règles particulières

Les murs et les enduits

- Les matériaux choisis pour les parois doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec la tonalité générale du contexte. L'emploi de revêtements en ciment gris, aussi bien sous forme de peinture que d'enduit teinté dans la masse, est interdit.

Les couvertures

- Les couvertures seront d'aspect tuiles rouges, de type roman, sur des toitures à faible pente, à l'exception des toitures solaires ou bioclimatiques. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées.
- Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises pourront être couvertes en matériaux transparents ou translucides.
- Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées.

Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées de façon homogène sur l'ensemble de l'opération.
- Les clôtures à la limite des voies publiques ou privées et sur la profondeur de la marge de recul :
 - Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. La hauteur des clôtures est limitée à 1,40 mètre.
 - Les murets sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,90 mètre. Ils seront traités avec le même soin que les bâtiments. Leur teinte s'harmonisera avec celle des constructions.

- Une attention particulière devra être accordée à la cohérence avec les clôtures des parcelles voisines.
 - Le long de la route de Perrier, des précautions devront être prises pour préserver la visibilité des sorties de parcelle depuis la route départementale.
- Les clôtures en limites séparatives :
- Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la teinte s'harmonise avec celle de la maison. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.
 - Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre et leur teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale.
 - Elles pourront être doublées par une haie vive.
 - Les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition.
- Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :
- Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.
 - Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, établis ou non sur un mur bahut. L'ensemble n'excédera pas 1,40 mètre de hauteur.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE 3AUf12 – STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.
- Si le nombre de places de stationnement ainsi prédéterminé est composé d'une partie à une décimale, il sera arrondi à l'entier immédiatement supérieur.
- Dans le cas d'opérations comportant plus de 8 lots, un parking visiteur comprenant 1 place pour 3 lots devra être aménagé.
- Pour les constructions à usage des bureaux, commerces (d'une Surface de Plancher inférieure à 200 m²) et activités, il est exigé 1 place pour 25 m² de Surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces d'une Surface de Plancher supérieure à 200 m², il est exigé 1 place pour 10 m² de Surface de Plancher.
- Pour les autres destinations de constructions et notamment les établissements publics ou privés à vocation administrative, d'enseignement, pré, post ou périscolaires, de formation, sanitaires, sociaux, culturels, récréatifs ou sportifs il n'est pas fixé de règle.

En cas de contraintes techniques empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à ses obligations soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE 3AUf13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Pour les immeubles collectifs : lorsque les bâtiments ne sont pas implantés à la limite de la voie publique ou privée, la marge de recul devra être végétalisée. Le stationnement y est interdit excepté lorsque le bâtiment présente un recul supérieur à 10 m auquel cas une bande d'une largeur minimale de 5 m devra être végétalisée.

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L113-7, L171-1, R113-8, R113-14 du code de l'urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants de valeur doivent être maintenues ou à défaut remplacés. Ils seront indiqués dans le dossier de demande de permis de construire.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement.
- La partie des terrains hors l'emprise au sol des constructions et hors le stationnement et les espaces de circulation des véhicules devra être végétalisée. Des aires de jeux et de loisirs pourront y être aménagées.
- Un coefficient de pleine terre de 0,15 minimum devra être respecté.
- Le nombre d'arbres à grand ou moyen développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 150 m² de superficie de terrain hors emprise au sol des constructions, circulation et stationnement des véhicules.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monovégétales de résineux sont interdites.

Liste des végétaux interdits (problèmes sanitaires et esthétiques) :

- Résineux pour haies : cyprès, charmaecyparis, thuyas
- Lauriers palme,
- Aubépines, pyracanthas, cotonaester (espèces vectrices du feu bactérien).

L'introduction de plantes invasives (renouées du Japon, impatiens de l'Himalaya, Budleia) est interdite.

Liste des végétaux recommandés :

- Erables planes, frênes communs.
- Arbres pour bosquets : érables (planes ou champêtres), chênes (pédonculés, des marais ou rouges), frênes, aulnes, charmes (planter des baliveaux avec une trame dense - 2X2 – ou utiliser des arbres en cépée (plusieurs troncs)).
- Arbres pour vergers rustiques : noyers, cerisiers, pommiers, pruniers, noisetiers.
- Massifs fleuris : rosiers, lavandes, iris, hortensias, choisyas ...on essaiera de composer de grandes masses colorées plutôt que de panacher les couleurs.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE 3AUF14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 1 excepté pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de COS.

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_g

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement. Elle est destinée à l'accueil d'un habitat à dominante individuelle, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitation. Elle est destinée à devenir une zone UG.

Elle comporte des secteurs 2AU_g, 3AU_g et 3AU_g*.

Le secteur 3AU_g* correspondant aux sites sensibles de développement de l'urbanisation sur lesquels la hauteur des constructions doit être limitée.

Un pourcentage de logements locatifs sociaux est imposé pour assurer un équilibre social de l'habitat. Ce pourcentage varie selon les sites en fonction de leur situation par rapport aux équipements et le degré de mixité du quartier.

Ces secteurs sont concernés par les dispositions de la pièce 2.2 du PLU relatives aux orientations spécifiques d'aménagement.

Le territoire communal est concerné par un risque (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R.421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R.421-12 et L.441.1 à L.441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R.421-26 à 29 et R.421-7 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de petit patrimoine identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. La démolition de ces éléments de « petit patrimoine » répertoriés au PLU est proscrite. Toute modification ou réhabilitation devra :
 - Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités architecturales de ces éléments bâtis ;
 - Respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

● **ARTICLE AUg1 – SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptible d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les constructions et installations nouvelles, à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts et aires de stockage.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- La création d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à AUg2.
- Les carrières.

● **ARTICLE AUg2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Dans la mesure où :

- L'aménagement de la zone s'effectue dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant chacune sur une surface minimum de terrain de 5 000 m²
- Le financement des équipements nécessaires est assuré

De plus les opérations devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux de :

- 10 % sur le site du plateau de Boulade ;
- 10 % sur l'ensemble des zones 2AUg, 3AUg, et 3AUg* de la route de Solignat.

Si les dispositions ci-avant sont respectées, sont autorisés :

- Les constructions, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage : d'habitation, d'équipement public, d'activités artisanales et de services compatibles avec la vocation d'habitat, c'est-à-dire qui n'entraîne pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs).
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne (bruit, fumées, odeurs).
- Les clôtures
- Les démolitions.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si dans les secteurs 2AUg, à la suite d'une opération réalisée conformément au règlement, la superficie résiduelle est inférieure au seuil fixé, une opération pourra être autorisée dans la mesure où elle porte sur l'ensemble des terrains restants.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE AUg3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- 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 caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.

Voirie

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

● ARTICLE AUg4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable

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

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
 - En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

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

→ Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
- Pour le secteur de la route de Solignat, une noue paysagère est imposée.
- Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloire ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE AUg5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

- Les constructions doivent être implantées :
 - À l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas des voies privées ;
 - OU
 - À 5 m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées.

Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle à condition que la marge de recul existante ne soit pas être augmentée.

Dans l'ensemble des secteurs, des reculs ou avancées par rapport à la limite de la voie sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de façade tels que balcons, loggias, etc. ... dans la limite du règlement de voirie en vigueur et à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

Nivellement

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

● **ARTICLE AUg7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment ne joute la limite séparative et excepté s'il est fait application de l'article L471.1 du code de l'urbanisme relatif aux cours communes, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- L'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve que :
 - La longueur de la façade implantée en limite n'excède pas 8 m et 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée.
 - La hauteur de la construction implantée en limite n'excède pas 4.50 mètres en tout point de la construction et ce dans une bande de 3 m mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci. Cette hauteur maximale est portée à 3.5 mètres pour les bâtiments annexes.
- L'implantation des piscines devra être à au moins 3 mètres des limites séparatives y compris communale.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

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

- Implantation libre.

● **ARTICLE AUg9 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder :
 - 9 mètres et R+2 en 2AUg et 3AUg.
 - 7 mètres et R+1 en 3AUg*.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc...sur une hauteur maximale de 2,20 m.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 mètres à l'égout du toit.

- Pour les abris de jardin la hauteur maximale en tout point est fixée à 3 m.

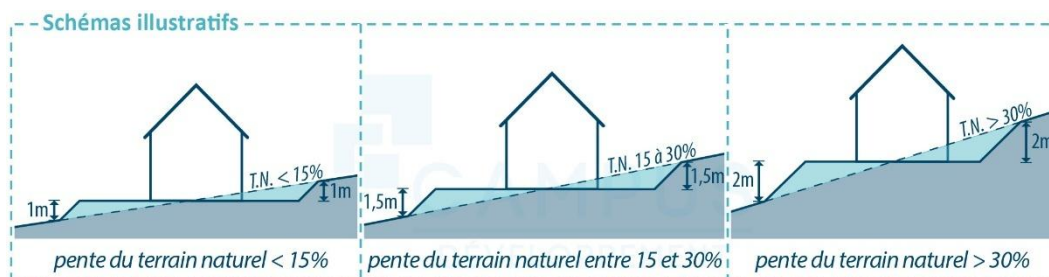
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE AUG11- ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R111-27 du CU).

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les mouvements de terrains (déblais - remblais) nécessaires à l'implantation d'une construction, ou liés à l'aménagement de leurs abords, doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction ou des aménagements dans le paysage. L'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder :
 - 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ;
 - 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ;
 - 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %.



- 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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

Règles particulières

Les murs et les enduits

- Les matériaux choisis pour les parois doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec la tonalité générale du contexte. L'emploi de revêtements en ciment gris, aussi bien sous forme de peinture que d'enduit teinté dans la masse, est interdit.

Les couvertures

- Les couvertures seront d'aspect tuiles rouges, de type roman, sur des toitures à faible pente, à l'exception des toitures solaires ou bioclimatiques. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils

s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée.

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées.
- Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises pourront être couvertes en matériaux transparents ou translucides.
- Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées.

Les clôtures

- Les clôtures devront être traitées de façon homogène sur l'ensemble de l'opération.
- Les clôtures à la limite des voies publiques ou privées et sur la profondeur de la marge de recul :
 - Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. La hauteur des clôtures est limitée à 1,40 mètre.
 - Les murets sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,90 mètre. Ils seront traités avec le même soin que les bâtiments. Leur teinte s'harmonisera avec celle des constructions.
 - Une attention particulière devra être accordée à la cohérence avec les clôtures des parcelles voisines.
- Les clôtures en limites séparatives :
 - Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la teinte s'harmonise avec celle de la maison. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.
 - Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre et leur teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale.
 - Elles pourront être doublées par une haie vive.
 - Les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition.
- Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement :
 - Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.
 - Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, établis ou non sur un mur bahut. L'ensemble n'excédera pas 1,40 mètre de hauteur.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE AUG12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.

Si le nombre de places de stationnement ainsi prédéterminé est composé d'une partie à une décimale, il sera arrondi à l'entier immédiatement supérieur.

Dans le cas d'opérations comportant plus de 8 lots, un parking visiteur comprenant 1 place pour 3 lots devra être aménagé.

- Pour les constructions à usage des bureaux, commerces (d'une Surface de Plancher inférieure à 200 m²) et activités, il est exigé 1 place pour 25 m² de Surface de Plancher.

- Pour les constructions à usage de commerces d'une Surface de Plancher supérieure à 200 m², il est exigé 1 place pour 10 m² de Surface de Plancher.
- Pour les autres destinations de constructions et notamment les établissements publics ou privés à vocation administrative, d'enseignement, pré, post ou périscolaire, de formation, sanitaires, sociaux, culturels, récréatifs ou sportifs il n'est pas fixé de règle.

En cas de contraintes techniques empêchant la réalisation matérielle des places règlementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à ses obligations soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE AUG13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Pour les immeubles collectifs : lorsque les bâtiments ne sont pas implantés à la limite de la voie publique ou privée, la marge de recul devra être végétalisée. Le stationnement y est interdit excepté lorsque le bâtiment présente un recul supérieur à 10 m auquel cas une bande d'une largeur minimale de 5 m devra être végétalisée.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7, L171-1, R113-8, R113-14 du code de l'urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants de valeur doivent être maintenues ou à défaut remplacés. Ils seront indiqués dans le dossier de demande de permis de construire.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement.
- La partie des terrains hors l'emprise au sol des constructions et hors le stationnement et les espaces de circulation des véhicules devra être végétalisée. Des aires de jeux et de loisirs pourront y être aménagées.
- Un coefficient de pleine terre de 0,15 minimum devra être respecté.
- Le nombre d'arbres à grand ou moyen développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 150 m² de superficie de terrain hors emprise au sol des constructions, circulation et stationnement des véhicules.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monos végétales de résineux sont interdites.

Liste des végétaux interdits (problèmes sanitaires et esthétiques) :

- Résineux pour haies : cyprès, charmaecyparis, thuyas
- Lauriers palme,
- Aubépines, pyracanthas, cotonaester (espèces vectrices du feu bactérien).

L'introduction de plantes invasives (renouées du Japon, impatiens de l'Himalaya, Budleïa) est interdite.

Liste de végétaux recommandés :

- Erables planes, frênes communs.
- Arbres pour bosquets : érables (planes ou champêtres), chênes (pédunculés, des marais ou rouges), frênes, aulnes, charmes (planter des baliveaux avec une trame dense - 2X2 – ou utiliser des arbres en cépée (plusieurs troncs)).
- Arbres pour vergers rustiques : noyers, cerisiers, pommiers, pruniers, noisetiers.
- Massifs fleuris : rosiers, lavandes, iris, hortensias, choisyas ...on essaiera de composer de grandes masses colorées plutôt que de panacher les couleurs.

Sauf dispositions contraires dans les fiches d'orientations d'aménagement, pour les parcelles supérieures ou égales à 4000 m² à destination d'habitat collectif et/ou relevant de la réglementation applicable au permis d'aménager, une surface équivalente à 10 % au moins de la superficie des terrains sera plantée et aménagée à usage de promenade, détente et/ou aire de jeux pour enfants ou noue paysagère. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE AUG14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUI est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate mais dont la vocation à usage d'activités de toute nature a été définie. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification du PLU et d'une procédure d'aménagement d'ensemble qui devra être précédée d'une étude prévue aux articles L111-6 à L111-10 du CU dans le cas où une réduction de la marge de recul de 100 m serait prévue.

L'indice I indique que le secteur est concerné par un risque inondation identifié au Plan des surfaces Submersibles. Elle est destinée à devenir zone UI.

Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, conformément aux indications reportées en annexe du PLU.

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

Le territoire communal est concerné par un risque (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis aux permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration

préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

- **ARTICLE AUI1 - SONT INTERDITS**

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

- **ARTICLE AUI2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Préalable

Dans les secteurs indicés « i », les aménagements et constructions autorisés, c'est-à-dire ceux non mentionnés à l'article 1 et mentionnés sous conditions à l'article 2, doivent être compatibles avec les dispositions du PPRNPi du Val d'Allier Issoirien et avec les risques identifiés dans les études d'aléas réalisées à l'occasion de l'élaboration du PPRI Couze-Pavin en cours. En conséquence :

- Dans les zones inondables d'aléa fort reportées au plan de zonage aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. Seuls pourront être admis les constructions et aménagements nouveaux directement liés à la gestion, l'entretien et l'exploitation de l'espace sous réserve d'en déduire la vulnérabilité.
- Dans les indices « i », hors zone d'aléa fort, les constructions et aménagements devront respecter les prescriptions suivantes :
 - L'implantation des planchers des constructions se fera obligatoirement au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (CPHE) ;
 - Le stockage des produits polluants ou toxiques est strictement interdit en dessous de cette zone (CPHE) ;
 - L'aménagement de la parcelle ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (notamment pas de clôtures pleines) ;
 - Un accès sécurisé pour les personnes devra être prévu.

Les documents d'étude sont annexés au présent PLU (Etude préliminaire au PPRI de la Couze Pavin / Carte des Aléas ; PPRI de la rivière Allier).

Sur l'ensemble de la zone et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone sont autorisés :

- Les infrastructures, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE AUI3 - ACCES ET VOIRIE**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AUI4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AUI5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AUI6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

→ Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

→ Pour mémoire, le long de la voie ferrée la servitude T1 s'applique.

Nivellement

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

- **ARTICLE AUI7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

→ Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

- **ARTICLE AUI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Implantation libre

- **ARTICLE AUI9 – EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AUI10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AUI11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AUI12 – STATIONNEMENT**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AUI13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE AUI14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUJ*

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone 3AUJ*est zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement.

Elle est principalement destinée aux activités à vocation artisanale et tertiaire à l'exclusion des activités commerciales. Elle est destinée à devenir une zone de type UJ*.

Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n° 92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, conformément aux indications reportées en annexe du PLU.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis aux permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE 3AUJ*1 - SONT INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitation exception faite de celles mentionnées à l'article 2.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules usagés.
- Les terrains de camping, caravaning et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les piscines.
- Les carrières.
- Les constructions à usage commercial exceptées celles liées aux activités artisanales et de services.

● **ARTICLE 3AUJ*2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Sous réserve que le projet d'aménagement porte sur la totalité de la zone, sont autorisées :

- Les constructions à usage de bureaux, et d'artisanat.
- Les constructions à usage commercial liées aux activités artisanales et de services implantées sur la zone.
- Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires au gardiennage de l'activité à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne excessive (bruit, fumées, odeurs).
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE 3AUJ*3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sur la RD 996 (route de Perrier) sont interdits.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.

Voirie

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

● **ARTICLE 3AUJ*4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

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

Assainissement

→ Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
- En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence du réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

→ Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
- Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloire ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

- **ARTICLE 3AUJ*5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE 3AUJ*6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

→ Les constructions doivent être implantées :

- À 10 m au moins de l'alignement de la RD 996. Tous les bâtiments respecteront le même recul.
- À 5 m au moins de l'alignement des autres voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas de voies privées. Tous les bâtiments respecteront le même recul.

→ Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

→ Pour mémoire, le long de la voie ferrée la servitude T1 s'applique.

Nivellement

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

- **ARTICLE 3AUJ*7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

→ Les constructions ne pourront pas être implantées en limite séparative d'une propriété bâtie à usage d'habitation.

→ Dans les autres cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

→ Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

- **ARTICLE 3AUJ*8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Implantation libre

- **ARTICLE 3AUJ*9 - EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE 3AUJ*10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

→ La hauteur des constructions calculée à l'égout de toiture ne peut excéder 10 m.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques et de faible emprise dans la limite de 2,20 m.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11.

● **ARTICLE 3AUJ*11- ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES**

Le permis de construire peut-être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales

- Les constructions s’adapteront très étroitement 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.
- Les différentes parties d’un bâtiment doivent être traitées d’une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s’inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l’extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l’espace public. Elles seront prioritairement installées à l’intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d’être habillées d’une grille ou d’un claustra en métal ou en bois. En cas d’impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d’une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

Règles particulières

- L’utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.
- Un matériau unique sera mis en œuvre sur les bâtiments implantés en bordure de la RD 996. Les enduits et les bardages métalliques seront de prédominance sombre.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles seront traités avec le même soin que les façades.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les clôtures sont proscrites sur la RD 996 et déconseillées pour les limites donnant sur le domaine public. Lorsque des clôtures seront prévues, elles devront être implantées au droit de la marge de recul, au même niveau que le bâtiment. Elles seront constituées d’un treillis soudé galvanisé de teinte foncée éventuellement doublé d’une haie.
- Les noues et autres dispositifs de rétention des eaux pluviales devront être paysagés.
- La signalétique propre aux activités devra faire partie intégrante de la conception architecturale des bâtiments. Le dispositif sera précisé au dossier de permis de construire ; il pourra être :
 1. Soit réalisé en applique sur la façade. Elle sera dans ce cas limitée à une seule façade d’un seul bâtiment par parcelle et ne pourra comporter que le logo de l’entreprise accompagné ou non d’un nom. Elle pourra être peinte sur la façade choisie ou apparaître sous forme d’éléments rapportés détachés du plan de façade (en relief ou en creux). La taille des enseignes apposées sur façade ne devra pas excéder 1/100^{ème} de la surface de la façade sur laquelle elle est apposée. Les enseignes au néon seront interdites.
 2. Soit intégré au dispositif d’entrée.

● **ARTICLE 3AUJ*12 – STATIONNEMENT**

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

→ Pour les logements : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

→ Pour les constructions à usage d'activités, il est exigé 1 place pour 25 m² de Surface de Plancher.

Les stationnements nécessaires aux activités devront être regroupés et mutualisés. Ils ne seront pas imperméabilisés.

Ils ne pourront pas être aménagés dans les marges de recul fixées à l'article 6.

En cas de contraintes techniques empêchant la réalisation matérielle des places règlementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à ses obligations soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit par l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE 3AUJ*13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES**

→ Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

→ Les arbres existants de valeur doivent être maintenus ou à défaut remplacés.

→ Les aires de circulation et de stationnement devront être soigneusement disposées, composées et plantées. Il sera exigé 1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement.

→ Les marges de recul fixées à l'article 6 devront être engazonnées et plantées. Elles seront inaccessibles aux voitures. Une bande paysagée de 10 m minimum sera aménagée en limite du chemin de la Plaigne.

→ Tous les espaces qui ne sont pas strictement nécessaires aux aires d'évolution et de stockage ou de parkings seront maintenus enherbés et arborés. L'essentiel des plantations devra être concentré dans les marges de recul imposées par rapport aux voies. Sur le reste de la parcelle, les plantations devront être établies de manière à participer au confort climatique des constructions.

→ Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monovégétales de résineux sont interdites.

→ Les aires de stockage à l'air libre non incluses dans les constructions feront l'objet d'un plan de paysagement précis annexé à la demande de permis de construire. Elles ne pourront pas être implantées dans les marges de recul par rapport aux voies et espaces publics. Elles ne devront pas être visible à partir de l'espace public ni de l'entrée de l'opération.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE 3AUJ*14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

A

Ah

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ou habitations nécessaires aux agriculteurs.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis aux permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de petit patrimoine identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. La démolition de ces éléments de « petit patrimoine » répertoriés au PLU est proscrite. Toute modification ou réhabilitation devra :
 - Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités architecturales de ces éléments bâtis ;
 - Respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.
- **ARTICLE A1 - SONT INTERDITS**
 - Toutes occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article A2.
- **ARTICLE A2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**
 - Les démolitions
 - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserves qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
 - L'extension et l'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les clôtures.
 - Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.
 - Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

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

● **ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

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

Assainissement

→ **Eaux usées :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

En l'absence de réseau et seulement en ce cas, le constructeur devra assurer, par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation séparée des eaux pluviales et des eaux usées par l'un des dispositifs de traitement conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être ultérieurement branchées sur le réseau public d'assainissement lorsqu'il sera remis en place.

- L'évacuation des eaux usées est strictement interdite dans l'espace naturel ou les égouts d'eau pluviale.

→ **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve que le dispositif ne soit pas source de nuisance (bruit) pour le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au site et au paysage.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

- Les constructions tant en élévation qu'en sous-sol, doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie en cas de voies privées.
- Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle. Dans ce cas, les extensions pourront être autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

Nivellement

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

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

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

- **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- Cette hauteur ne peut excéder 8 mètres sur une verticale donnée, sauf pour les bâtiments d'exploitation pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

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

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement 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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

Règles particulières

- Pour les constructions à usage d'habitations :
 - Les toitures : elles seront prioritairement en tuiles rouges, de type romane, sur des toitures à faible pente. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes.
 - Les toitures végétalisées sont autorisées.
 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les matériaux réfléchissants sont interdits tant en bardage qu'en toiture, exception faite des panneaux solaires et photovoltaïques.

● **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

● **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7, L171-1, R113-8, R113-14 du code de l'urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ah correspond à des constructions et hameaux isolés situés dans l'espace agricole. L'extension modérée des constructions existantes y est autorisée.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis aux permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

- **ARTICLE Ah1 - SONT INTERDITS**

→ Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article Uh2 est interdite.

- **ARTICLE Ah2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes et la création d'annexes qui leur sont liées à condition que la surface créée, ne représente pas plus de 30 % de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole compatibles avec la vocation résidentielle.
- Les changements de destination et les extensions à vocation d'hébergement touristique de type gîtes ruraux.
- Les locaux de transformation et de vente à la ferme.
- Les piscines.
- Les démolitions.
- Les clôtures.
- Les abris de jardin d'une emprise maximale de 9 m².
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE Ah3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

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

- **ARTICLE Ah4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau Potable

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

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
- En l'absence de réseau et seulement en ce cas, le constructeur devra assurer, par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation séparée des eaux pluviales et des eaux usées par l'un des dispositifs de traitement

conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être ultérieurement branchées sur le réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

- L'évacuation des eaux usées est strictement interdite dans l'espace naturel ou les égouts d'eau pluviale.

→ Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve que le dispositif ne soit pas source de nuisance (bruit) pour le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au site et au paysage.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE Ah5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE Ah6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

- Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite effective de la voie en cas de voies privées.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle. Dans ce cas les extensions pourront être autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant.

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

Nivellement

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

● **ARTICLE Ah7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

- **ARTICLE Ah8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE Ah9 - EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE Ah10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

→ Cette hauteur ne peut excéder 8 mètres sur une verticale donnée.

→ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

- **ARTICLE Ah11- ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales

→ Les constructions s'adapteront très étroitement 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 les imitations de matériaux sont interdits.

→ Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

→ Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.

→ Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.

→ Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

Règles particulières

→ Pour les constructions à usage d'habitations :

- Les toitures : elles seront prioritairement en tuiles rouges, de type romane, sur des toitures à faible pente. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.

→ Les matériaux réfléchissants sont interdits tant en bardage qu'en toiture, exception faite des panneaux solaires et photovoltaïques.

- **ARTICLE Ah12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

- **ARTICLE Ah13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7, L171-1, R113-8, R113-14 du code de l'urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE Ah14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

Nh

Ny

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques et de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le secteur Nj correspond à une zone de jardins qu'il est nécessaire de préserver en permettant la poursuite de leur exploitation.
- Le secteur Nj* autorisant les serres municipales et agricoles.
- Le secteur NI destiné à l'accueil d'activités à caractère sportif, de loisirs, de détente et d'agrément et au développement d'équipements à vocation touristique. Il intègre la gravière dont le réaménagement à vocation d'espace de loisirs est programmé ; Le règlement doit permettre la mise en œuvre des actions de revalorisation de l'espace naturel. Le secteur est destiné à être aménagé mais les possibilités de construction y sont fortement limitées compte-tenu du risque d'inondation.

L'indice « i » indique que le secteur est concerné par un risque d'inondation ;

Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n° 92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis aux permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,

- De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de petit patrimoine identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. La démolition de ces éléments de « petit patrimoine » répertoriés au PLU est proscrite. Toute modification ou réhabilitation devra :
 - Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités architecturales de ces éléments bâtis ;
 - Respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.

● **ARTICLE N1 - SONT INTERDITS**

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

● **ARTICLE N2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS** **Préalable**

Dans les secteurs indicés « i », les aménagements et constructions autorisés, c'est-à-dire ceux non mentionnés à l'article 1 et mentionnés sous conditions à l'article 2, doivent être compatibles avec les dispositions du PPRNPi du Val d'Allier Issoirien et avec les risques identifiés dans les études d'aléas réalisées à l'occasion de l'élaboration du PPRI Couze-Pavin en cours. En conséquence :

- Dans les zones inondables d'aléa fort reportées au plan de zonage aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. Seuls pourront être admis les constructions et aménagements nouveaux directement liés à la gestion, l'entretien et l'exploitation de l'espace sous réserve d'en déduire la vulnérabilité.
- Dans les indices « i », hors zone d'aléa fort, les constructions et aménagements devront respecter les prescriptions suivantes :
 - L'implantation des planchers des constructions se fera obligatoirement au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (CPHE) ;
 - Le stockage des produits polluants ou toxiques est strictement interdit en dessous de cette zone (CPHE) ;
 - L'aménagement de la parcelle ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (notamment pas de clôtures pleines) ;
 - Un accès sécurisé pour les personnes devra être prévu.

Les documents d'étude sont annexés au présent PLU (Etude préliminaire au PPRI de la Couze Pavin / Carte des Aléas ; PPRI de la rivière Allier).

Dans l'ensemble de la zone N, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité des sites, paysages et milieux naturels, et où le risque inondation est pris en compte sont autorisés :

- Les démolitions.
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.
- Les constructions de faible emprise limitée à 15 m², nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- Les clôtures.
- Les constructions et installations techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'aucune autre solution d'implantation en dehors de la zone ne soit possible.
- Pour la destination logement : dans le cadre d'une extension limitée dans la limite de 30 % de l'existant
- L'aménagement de l'existant pour les changements de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage dans la limite de 250 m² de surface de plancher
- Les annexes autorisées dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et dans la limite d'une annexe par unité foncière hors piscine.
- Une piscine par unité foncière.

Dans le secteur Nj sont autorisés en plus :

- Sous réserve de leur bonne intégration, les abris de jardin dont la Surface de Plancher n'excède pas 12 m², et dans la limite de 1 abri par jardin.

Dans le secteur Nj* sont autorisés en plus :

- Les serres agricoles.

Dans le secteur NI sont autorisés en plus :

- Les constructions destinées à l'animation du site dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

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

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

Eau Potable

- Toute construction à usage d'activité ou d'habitation liée doit être raccordée au réseau public de distribution 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 un captage, forage 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.

Assainissement

→ Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

→ Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve que le dispositif ne soit pas source de nuisance (bruit) pour le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au site et au paysage.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

- Les constructions doivent être implantées, tant en élévation qu'en sous-sol, avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques.
- Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle. Dans ce cas les extensions pourront être autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en tout point de la marge de recul de 10 mètres, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- Les abris de jardin pourront être implantés soit à l'alignement soit en retrait de 3 m minimum de l'alignement.

- Pour la préservation d'un arbre/alignement d'arbres identifié au PLU comme « éléments caractéristiques du paysage », il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (base du tronc).
- Pour mémoire, le long de la voie ferrée la servitude T1 s'applique.

Nivellement

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

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

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives à l'exception des cabanes de jardins en Nj qui pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait de 1 m minimum de la limite.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

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

- Implantations libres.

● **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur de tout point de la construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 8 mètres ou la hauteur des bâtiments existants dans le cadre d'un changement de destination. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation locaux techniques d'ascenseurs.
- Pour les abris de jardin et les petites constructions destinées à l'observation des milieux, la hauteur ne peut excéder 2,50 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

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

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement 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 les imitations de matériaux sont interdits.

- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toutes les nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans la composition architecturale et sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

● **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collectives est de 25 m² y compris les accès.

● **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monos végétales de résineux sont interdites.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre d'ornement pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nh correspond à des constructions et hameaux isolés situés dans l'espace naturel. L'extension modérée des constructions existantes y est autorisée.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis aux permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

- **ARTICLE Nh1 - SONT INTERDITS**

→ Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article Nh2 est interdite.

- **ARTICLE Nh2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Préalable

Dans les secteurs indicés « i », les aménagements et constructions autorisés, c'est-à-dire ceux non mentionnés à l'article 1 et mentionnés sous conditions à l'article 2, doivent être compatibles avec les dispositions du PPRNPi du Val d'Allier Issoirien et avec les risques identifiés dans les études d'aléas réalisées à l'occasion de l'élaboration du PPRI Couze-Pavin en cours. En conséquence :

- Dans les zones inondables d'aléa fort reportées au plan de zonage aucune construction nouvelle ne peut être autorisée. Seuls pourront être admis les constructions et aménagements nouveaux directement liés à la gestion, l'entretien et l'exploitation de l'espace sous réserve d'en déduire la vulnérabilité.
- Dans les indices « i », hors zone d'aléa fort, les constructions et aménagements devront respecter les prescriptions suivantes :
 - L'implantation des planchers des constructions se fera obligatoirement au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (CPHE) ;
 - Le stockage des produits polluants ou toxiques est strictement interdit en dessous de cette zone (CPHE) ;
 - L'aménagement de la parcelle ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux (notamment pas de clôtures pleines) ;
 - Un accès sécurisé pour les personnes devra être prévu.

Les documents d'étude sont annexés au présent PLU (Etude préliminaire au PPRI de la Couze Pavin / Carte des Aléas ; PPRI de la rivière Allier).

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes et la création d'annexes qui leur sont liées à condition que la surface créée, ne représente pas plus de 30 % de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole compatibles avec la vocation résidentielle.
- Les changements de destination et les extensions à vocation d'hébergement touristique de type gîtes ruraux.
- Les locaux de transformation et de vente à la ferme.
- Les piscines liées à une habitation existante.
- Les démolitions.
- Les clôtures.
- Les abris de jardin d'une emprise maximale de 9 m².
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE Nh3 - ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

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

● **ARTICLE Nh4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau Potable

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

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

En l'absence de réseau et seulement en ce cas, le constructeur devra assurer, par ses propres moyens et à ses frais, l'évacuation séparée des eaux pluviales et des eaux usées par l'un des dispositifs de traitement conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être ultérieurement branchées sur le réseau public d'assainissement lorsqu'il sera remis en place.
 - L'évacuation des eaux usées est strictement interdite dans l'espace naturel ou les égouts d'eau pluviale.
- Eaux pluviales :
 - Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.

En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.

L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve que le dispositif ne soit pas source de nuisance (bruit) pour le voisinage et à condition de ne pas porter atteinte au site et au paysage.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE Nh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE Nh6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

- Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite effective de la voie en cas de des voies privées.
- Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle. Dans ce cas les extensions pourront être autorisées à condition de ne pas réduire le recul existant.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

Nivellement

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

● **ARTICLE Nh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m par rapport à la limite séparative.

● **ARTICLE Nh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE Nh9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE Nh10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- Cette hauteur ne peut excéder 8 mètres sur une verticale donnée.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE Nh11- ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement 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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

Règles particulières

- Pour les constructions à usage d'habitations :
 - Les toitures : elles seront prioritairement en tuiles rouges, de type romane, sur des toitures à faible pente. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes.
 - Les toitures végétalisées sont autorisées.
 - Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les matériaux réfléchissants sont interdits tant en bardage qu'en toiture, exception faite des panneaux solaires et photovoltaïques.

● **ARTICLE Nh12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m² y compris les accès.

● **ARTICLE Nh13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7, L171-1, R113-8, R113-14 du code de l'urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE Nh14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ny

🏠 CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ny est une zone de taille et de capacité d'accueil limitée, destinée à l'implantation d'activités industrielles au sein de l'espace naturel.

Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n° 92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations des sols autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRNI applicable.

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

🏠 RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - Des constructions mentionnées aux articles R421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis aux permis de construire,
 - Des travaux mentionnés aux articles R421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - De ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - De ceux mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-12 et L441.1 à L441.3

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

- **ARTICLE Ny1 - SONT INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitations, agricole et forestier, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes et résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains de camping, caravaning et caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les parcs et terrains de sports et de loisirs.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article Ny2.
- Les piscines.

- **ARTICLE Ny2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Préalable

Dans les secteurs indicés « i », les aménagements et constructions autorisés, c'est-à-dire ceux non mentionnés à l'article 1 et mentionnés sous conditions à l'article 2, doivent être compatibles avec les dispositions du PPRNpi du Val d'Allier Issoirien.

- 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 ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE Ny3 - ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- 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 caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.

Voirie

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

- **ARTICLE Ny4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau Potable

- Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

→ **Eaux usées :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
- En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

→ **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle.
En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.
L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation.
- Par dérogation, lorsque les caractéristiques du bâti ou de la parcelle (emprise au sol élevée ou totale, contraintes d'implantation, absence ou insuffisance de surfaces libres en pleine terre ...) rendent impossible la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration ou de rétention à la parcelle dans des conditions techniquement et économiquement acceptables, et sous réserve que cette impossibilité soit dûment justifiée, des solutions alternatives adaptées au contexte pourront être mises en œuvre, dans le respect des prescriptions définies par le service gestionnaire concerné.
- Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloir ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès.
Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

● **ARTICLE Ny5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE Ny6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques, à modifier ou à créer.

Nivellement

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

- **ARTICLE N°7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

→ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE N°9 - EMPRISE AU SOL**

→ Les constructions et installations ne pourront excéder une emprise au sol de 50%.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la construction. Cette hauteur ne pourra excéder 22 mètres.

- **ARTICLE N°11- ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement 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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement ...) est autorisée.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

Règles particulières

- L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.
- Les couleurs utilisées pour les constructions devront être de tonalité grise.
- Les clôtures seront constituées d'une grille thermosoudée de couleur sombre. Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

- **ARTICLE N°12 - STATIONNEMENT**

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

- **ARTICLE Ny13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

- **ARTICLE Ny14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

- **ARTICLE Ny15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

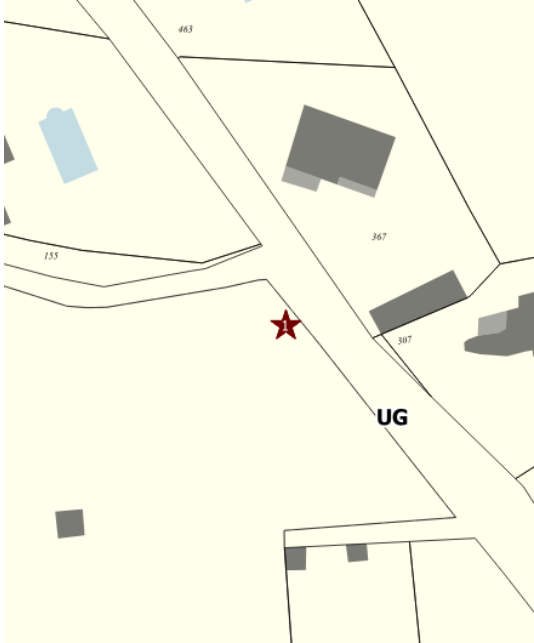
→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

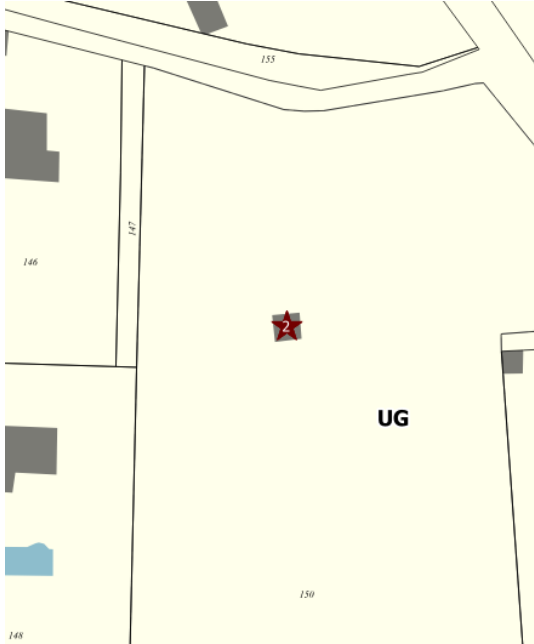
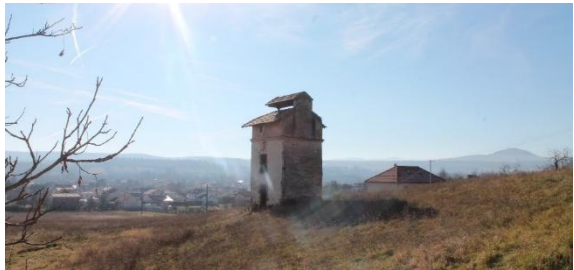
- **ARTICLE Ny16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

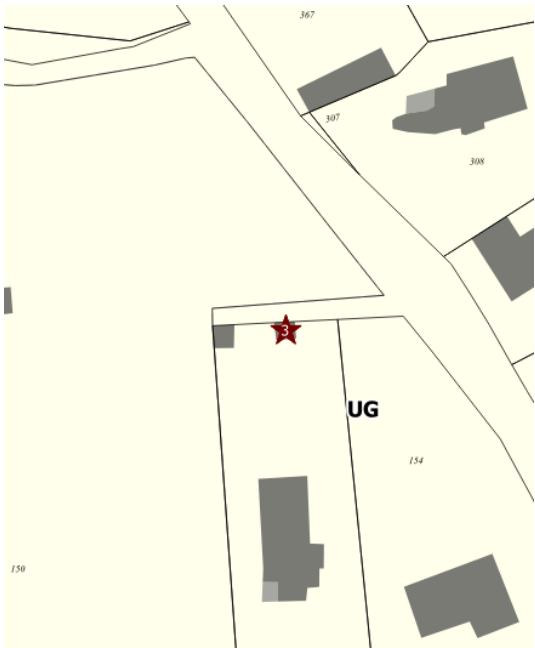
→ Il n'est pas fixé de règle particulière.

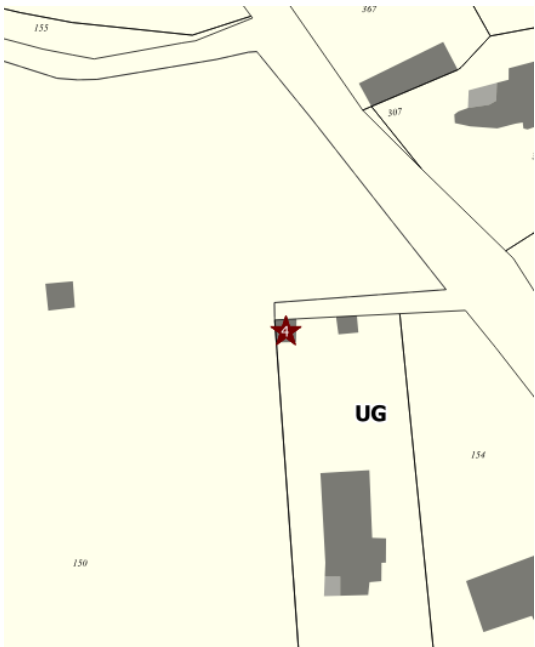
TITRE VI – ANNEXE

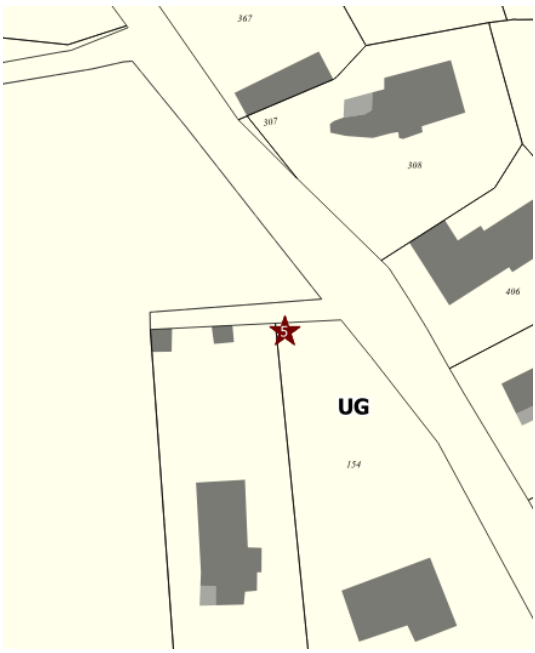
Liste du petit patrimoine à protéger

N°1	Désignation : Captage d'une source – chemin de Pardines
	Référence cadastrale : ZC 150
	 

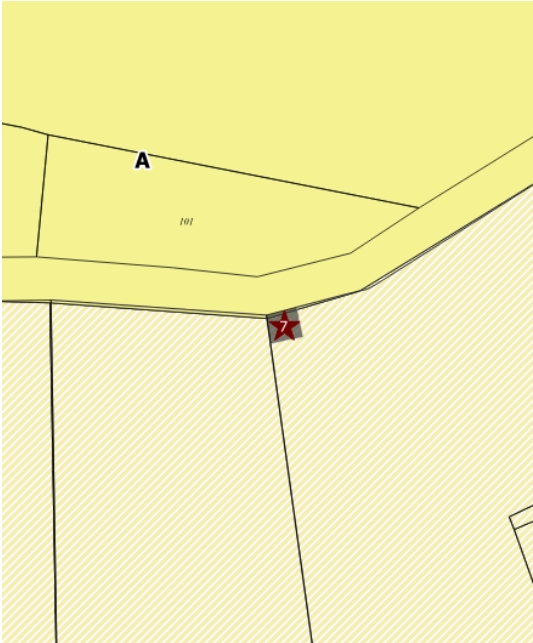
N°2	Désignation : Pigeonnier – chemin de Pardines
	Référence cadastrale : ZC 150
	 

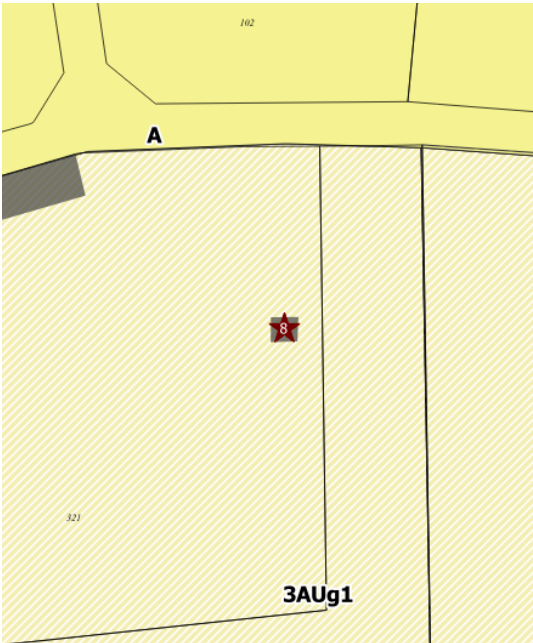
N°3	Désignation : Cabane de vignes – chemin de Pardines
	Référence cadastrale : ZC 273
	

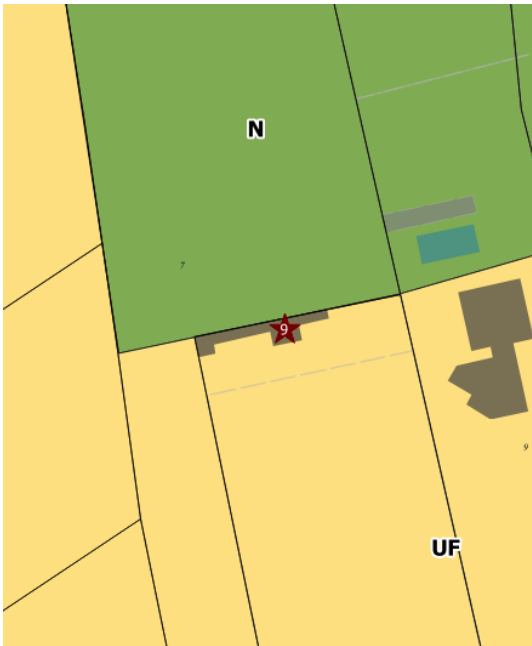
N°4	Désignation : Cabane de vignes – chemin de Pardines
	Référence cadastrale : ZC 273
	

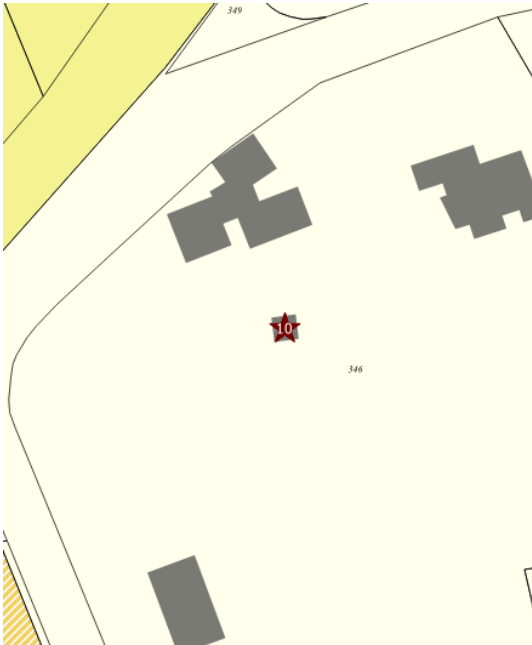
N°5	Désignation : Cabane de vignes – chemin de Pardines Référence cadastrale : ZC 154
	

N°6	Désignation : Cabane de vignes – chemin de Joseloux Référence cadastrale : ZC 130
	

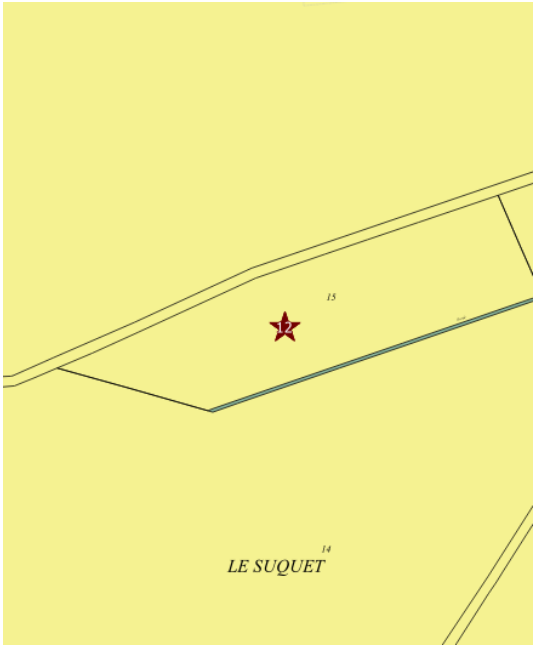
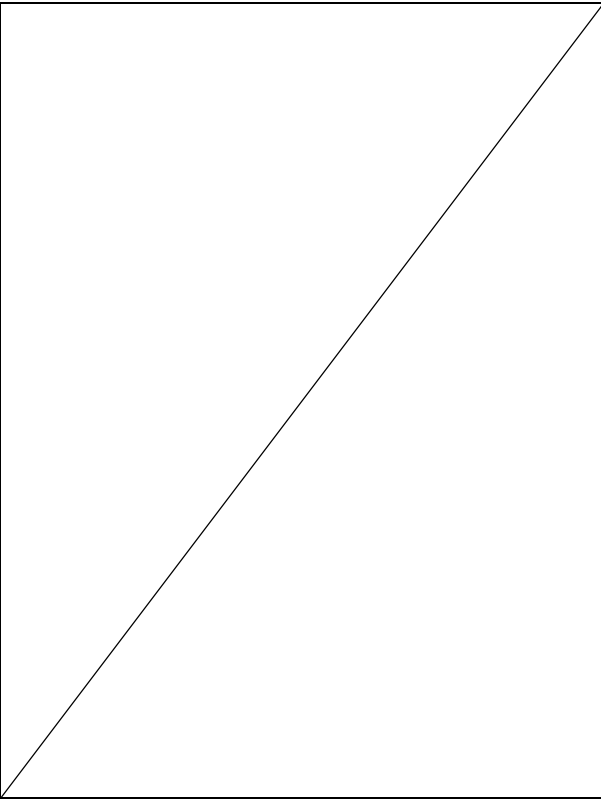
N°7	Désignation : Cabane de vignes – chemin de Joseloux Référence cadastrale : ZC 542
	

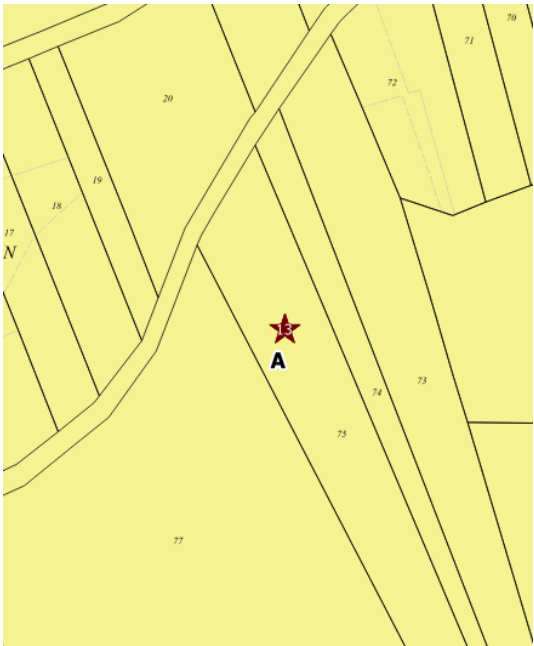
N°8	Désignation : Cabane de vignes – chemin de Joseloux Référence cadastrale : ZD 321
	

N°9	Désignation : Cabane de vignes – rue de Bizaleix
	Référence cadastrale : BW 8
	

N°10	Désignation : Pigeonnier – rue Jacques AVIGNON
	Référence cadastrale : ZI 346
	

N°11	Désignation : Pigeonnier – Le Suquet Référence cadastrale : ZI 14
	

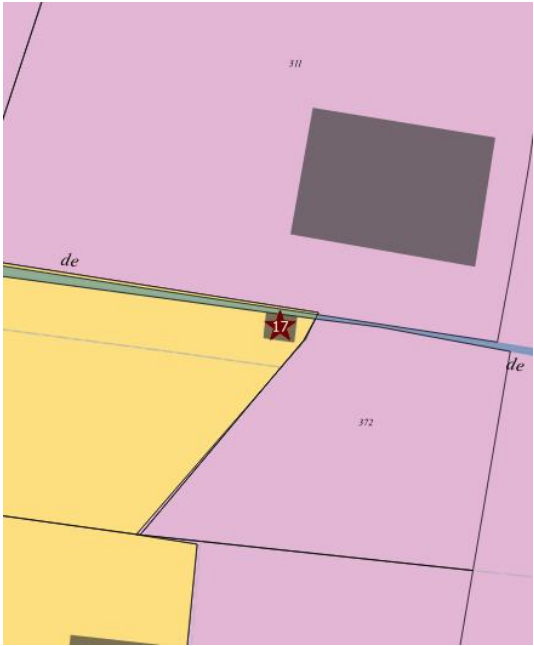
N°12	Désignation : Cabane de vignes – route de Solignat Référence cadastrale : ZI 15
	

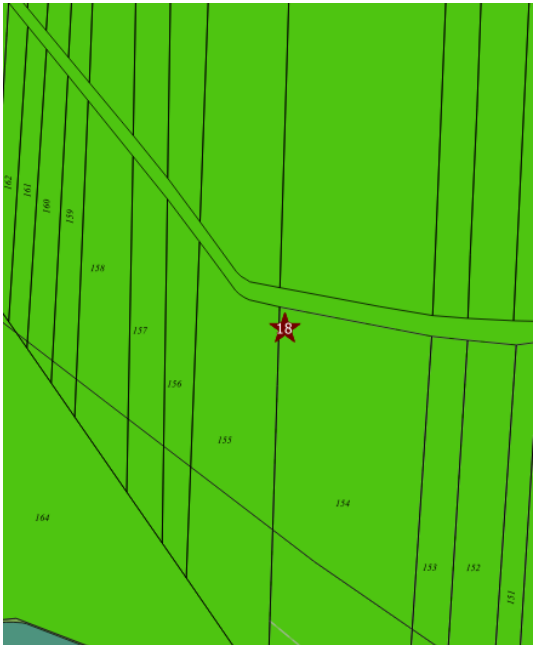
N°13	Désignation : Cabane de vignes – Le Suquet Référence cadastrale : ZI 75
 A cadastral map of a yellow-colored plot. A red star with the letter 'A' is located in the center-right of the plot. The plot is surrounded by other plots with numbers like 17, 18, 19, 20, 71, 72, 73, 74, 75, and 77. A road or path is visible on the left side.	 A photograph showing a small, rectangular stone building with a dark roof, situated in a rural landscape. The building is partially obscured by bare trees in the foreground. In the background, there are rolling hills and a clear blue sky.

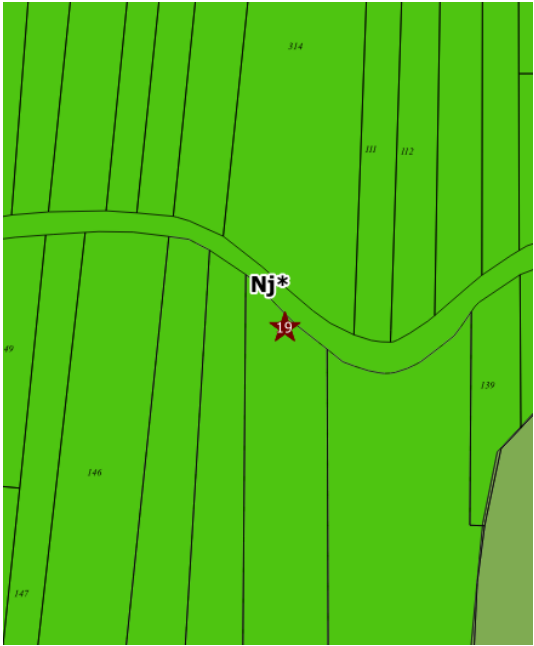
N°14	Désignation : Cabane de vignes – Le Suquet Référence cadastrale : ZI 30
 A cadastral map of a yellow-colored plot. A red star with the letter 'A' is located in the center-right of the plot. The plot is surrounded by other plots with numbers like 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100. The name 'CHASSAGNOUX' is visible at the bottom left of the plot.	 A photograph showing a small, rectangular stone building with a dark roof, situated on a grassy hillside. A tall, thin pole is visible next to the building. In the background, there are rolling hills and a clear blue sky.

N°15	Désignation : Cabane de vignes – Boulade / Château de Verrière
	Référence cadastrale : ZC 387
	

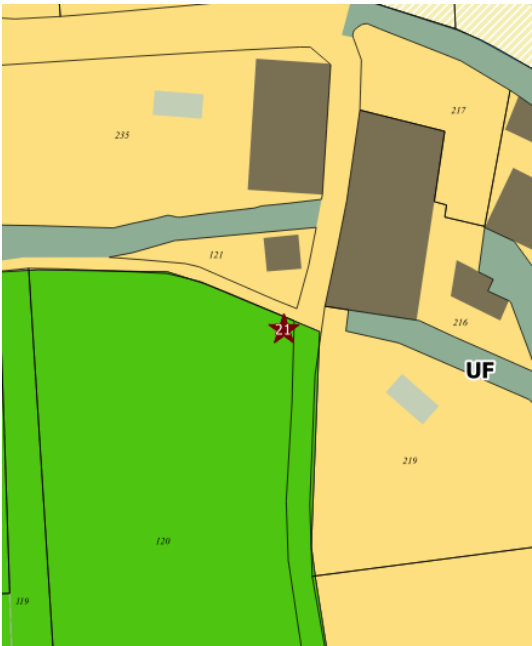
N°16	Désignation : Cabane de vignes – Boulade / Château de Verrière
	Référence cadastrale : ZB 36
	

N°17	Désignation : Pigeonnier – La Maze 2 Référence cadastrale : AZ 88
	

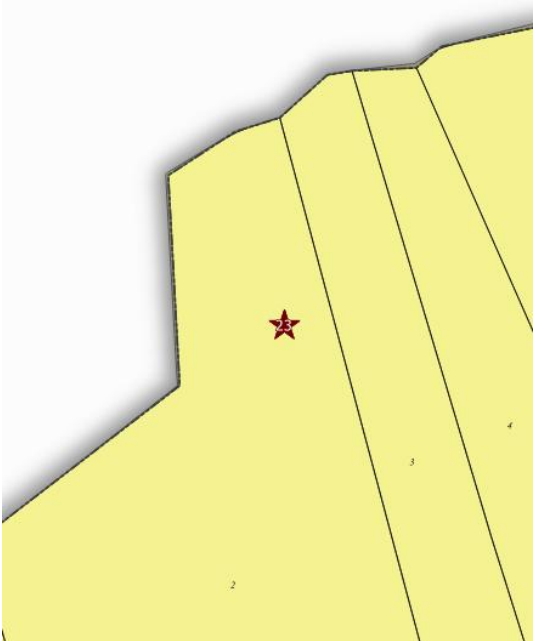
N°18	Désignation : Cabane de vignes – chemin de Guillard Référence cadastrale : AV 154
	

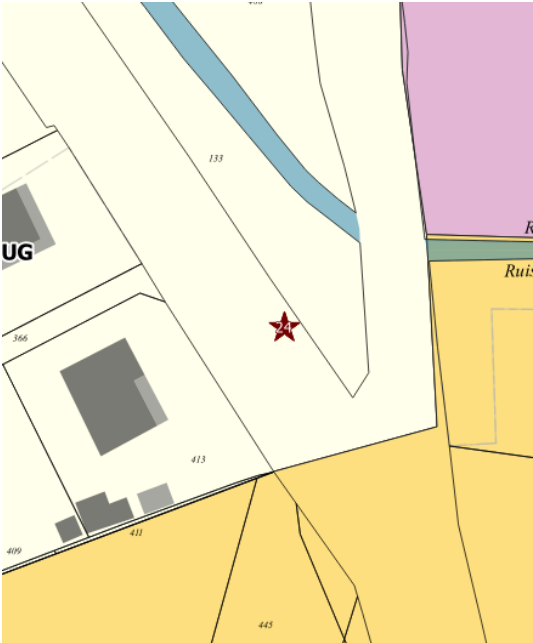
N°19	Désignation : Cabane de vignes – chemin de Guillard Référence cadastrale : AV 143
	

N°20	Désignation : Cabane de vignes – chemin de Guillard Référence cadastrale : AV 120
	

N°21	Désignation : Cabane de vignes – chemin de Guillard Référence cadastrale : AV 120
	

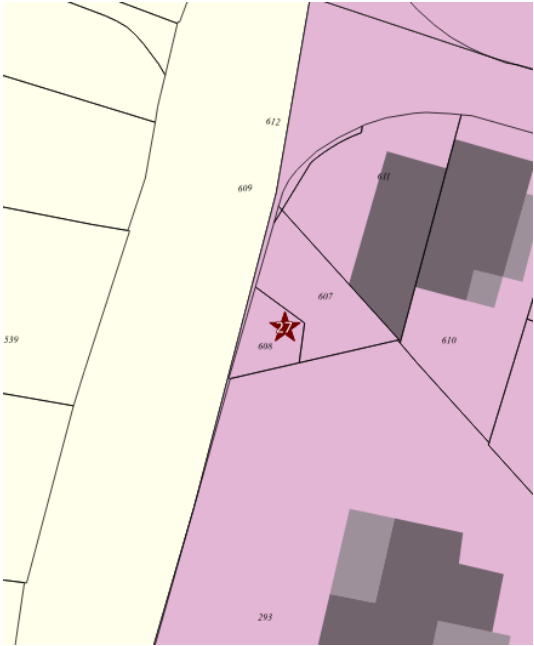
N°22	Désignation : Cabane de vignes – impasse Théodore MONOT Référence cadastrale : ZI 470
	

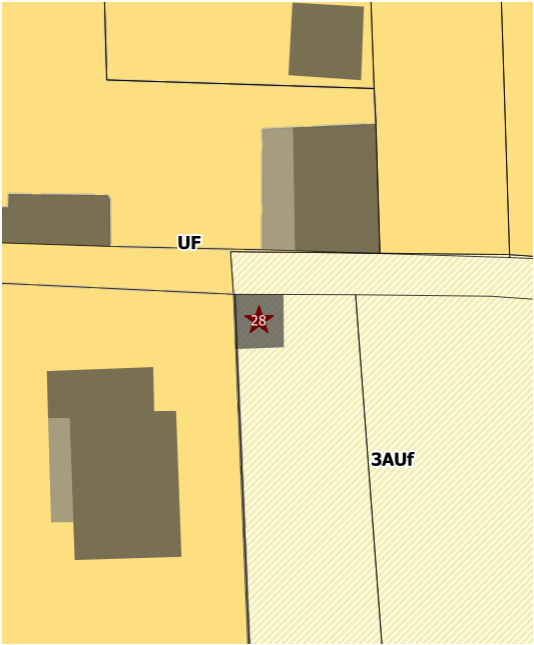
N°23	Désignation : Cabane de vignes – route de Solignat Référence cadastrale : ZI 2
	

N°24	Désignation : Croix – route de Clermont Référence cadastrale : domaine public contigu à la parcelle BE 133
	

N°25	Désignation : Croix - Boulade Référence cadastrale : ZC 514
	

N°26	Désignation : Pont – Boulade / Château de Verrière Référence cadastrale : ZC 387
	

N°27	Désignation : Pilon – route de Clermont Référence cadastrale : BE 608
	

N°28	Désignation : Cabane de vignes – chemin de Guillard Référence cadastrale : AV 61
	

Lexique

Alignement :

L'alignement est la limite entre une parcelle privée et le domaine public (voies et emprises publiques).

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Une piscine est considérée comme une annexe d'une habitation.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction ouverte ou close.

Claire-voie :

Ouvrage formé de barreaux ou de lames espacés et laissant passer la lumière entre eux (avec espacements de 2 à 5 cm de large minimum). Les barreaux/lames sont disposés horizontalement ou verticalement et permettent à la lumière de circuler. Toutefois, les barreaux/lames peuvent également occulter les vues lorsqu'ils sont inclinés.

Cheminement en mode doux :

Infrastructure ou aménagement dédié aux déplacements non motorisés, reposant principalement sur la force motrice humaine, tels que la marche à pied, le vélo ou toute autre forme de mobilité active. Conçu pour assurer la sécurité et l'accessibilité des déplacements non motorisés, son aménagement repose sur une distinction claire des usages, matérialisée par une séparation physique ou un traitement spécifique de l'espace vis-à-vis de la circulation des véhicules motorisés. Le cheminement en mode doux peut notamment prendre la forme de sentiers, pistes cyclables, voies vertes, promenades, ou tout autre dispositif favorisant la continuité des mobilités actives.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Devanture commerciale :

Une devanture commerciale est la partie de la façade d'un commerce, d'une activité de services ou d'une activité artisanale, comportant la vitrine et l'ornementation du mur qui l'encadre (bandeau de façade et piliers d'encadrement).

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Infrastructure nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ensemble des aménagements et ouvrages techniques structurants, principalement relevant du génie civil, indispensables au fonctionnement des services publics ou répondant à un besoin d'intérêt collectif. Ces infrastructures se caractérisent par leur fonction de support technique et sont distinctes des constructions et installations bâties. Elles comprennent notamment les voies de circulation, les cheminements doux, les réseaux enterrés, les canalisations et le mobilier urbain qui, en raison de leur nature, sont généralement dispensés de toute formalité d'urbanisme (hors secteurs patrimoniaux remarquables, abords de monuments historiques et sites).

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Nuisance :

Élément dont le caractère est permanent, continu ou discontinu, et qui nuit à la qualité de vie ou à la santé d'une personne physique, en raison du préjudice qui en découle. L'appréciation de cette nuisance est effectuée par référence à la notion de trouble anormal de voisinage au sens de l'article 1253 du code civil : la nuisance est caractérisée si elle constitue un trouble qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Les nuisances peuvent notamment être sonores, olfactives ou vibratoires.

Toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont des toitures plates (pente inférieure ou égale à 8%) qui peuvent être accessibles ou non, utilisées comme un espace de vie ou non, végétalisées ou non.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité de tout ou partie d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Restructuration :

Travaux de réorganisation d'un bâtiment existant par la modification de son cloisonnement, de ses distributions ou de son enveloppe sans impact sur la structure porteuse du bâti. Elle est souvent liée à un changement de fonction du bâtiment.

Soutènement :

Les soutènements des terres sont des ouvrages, constitués généralement par une paroi ou un mur, destinés à soutenir et à contenir la poussée des terres liée à un changement de niveau du sol. Enterrés sur une de leur face, ils forment un dénivelé entre les terres situées à l'amont de l'ouvrage (fonds supérieur) et les terres situées à l'aval de l'ouvrage (fonds inférieur). La hauteur du soutènement correspond à la différence de niveau entre le terrain du fonds supérieur et celui du fonds inférieur.

Unité foncière :

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les jardins et parcs publics, les places publiques...