

SOMMAIRE

PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT	4
COMPOSITION DU RÈGLEMENT	4
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	4
STATUT RÉGLEMENTAIRE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	6
COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES	6
LE LEXIQUE	6
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	7
2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS	7
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	8
4. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET A LA SANTE DE LA POPULATION	8
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION	14
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	15
TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS. COEFFICIENT DE BIOTOPE	16
8. LES HAUTEURS*	19
9. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	20
10. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX	21
11. STATIONNEMENT	22
la zone URBAINE (U)	25
ARTICLE U1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*	26
ARTICLE U2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE U 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	32
ARTICLE U4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS	34
ARTICLE U 5 : STATIONNEMENT	34
ARTICLE U 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	35
la zone URBAINE SPECIFIQUE (Us)	40
ARTICLE Us1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*	41
ARTICLE Us2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE Us3: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	41
ARTICLE Us4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS	41
ARTICLE Us5 : STATIONNEMENT	41
ARTICLE Us6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	41
la zone URBAINE VERTE (Uv)	42
ARTICLE Uv1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE Uv2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE Uv3: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE Uv4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS	43
ARTICLE Uv5 : STATIONNEMENT	44
ARTICLE Uv6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	44
la zone à URBANISER (AU)	46
ARTICLE AU1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*	47
ARTICLE AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE AU3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE AU4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS	48
ARTICLE AU5 : STATIONNEMENT	48
ARTICLE AU6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	48
la zone à URBANISER (1AU)	49
ARTICLE 1AU1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*	50
ARTICLE 1AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE 1AU 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE 1AU4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS	53
ARTICLE 1AU 5 : STATIONNEMENT	53
ARTICLE 1AU 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	54
la zone AGRICOLE (A)	58
ARTICLE A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*	59
ARTICLE A2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	59
ARTICLE A3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE A4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS	60
ARTICLE A5 : STATIONNEMENT	60
ARTICLE A6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	60

LA ZONE NATURELLE et FORESTIERE (N)	62
ARTICLE N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*	63
ARTICLE N2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE N3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE N4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS	63
ARTICLE N5 : STATIONNEMENT	64
ARTICLE N6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN	64
ANNEXES	65
Annexe 1 – Glossaire	66
Annexe 2 - Lexique	69
Annexe 3 - Liste des Emplacements Réservés*	73
Annexe 4 - Liste des essences végétales conseillées.....	74
Annexe 5 – Nuancier communal	76

PRESENTATION DU REGLEMENT

COMPOSITION DU REGLEMENT

Il est composé d'un **document écrit** qui :

- > précise la portée du règlement à l'égard d'autres législations et les dispositions applicables à certains travaux ;
- > fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune relatives :
 - à la sécurité et à la santé des populations et à la gestion des ressources naturelles;
 - à la protection du patrimoine bâti et naturel ;
 - au traitement des espaces extérieurs et aux modalités d'application du CBS ;
 - à la hauteur
 - à la qualité urbaine et architecturale ;
 - à la mise en œuvre des projets urbains ;
 - aux conditions de desserte des terrains* par les voiries et les réseaux ;
 - aux normes applicables en matière de stationnement.
- > fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les cartes thématiques.

et de documents graphiques, composés :

- > d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes* applicables.
- > de cartes thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires :
 - un plan des fonctions urbaines, qui spatialise les règles relatives aux occupations autorisées selon les secteurs (article 1),
 - un plan de la mixité sociale, qui institue une servitude de mixité sociale sur certains secteurs (article 1).
 - un plan des hauteurs, sur lequel les hauteurs* maximales autorisées sont reportées (article 3).
 - un plan de végétalisation comprenant le Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* et les surfaces de pleine terre* imposées, qui permettent de concilier les objectifs propres aux formes urbaines et au renforcement de la biodiversité (article 4).

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Rappel

Tout projet d'aménagement ou de construction* est soumis aux prescriptions :

- > des servitudes* d'utilité publique figurant en annexe, dans un rapport de conformité ;
- > des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, dans un rapport de compatibilité.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

LES ZONES URBAINES.

La zone U

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé et des fonctions urbaines qui le constituent. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions* nouvelles, de changements* de destination et de densification des parcelles déjà bâties. Elle comprend trois secteurs :

- > Un secteur **Uca** qui couvre le centre-bourg.
- > Un secteur **Ucj** « cités jardins » qui englobe La cité du Moulin à vent et du 8 mai.

Ces secteurs présentent des caractéristiques morphologiques et architecturales spécifiques.

- > Un secteur **Urm** qui présente un aléa d'effondrement localisé ou tassement de niveau moyen lié à d'anciens travaux miniers.

Dans la zone U une parcelle située dans le centre ancien et repérée au plan de zonage présente un risque d'effondrement lié à la présence d'une cavité souterraine de type ouvrage civil.

La zone Us

La zone US est une zone qui correspond aux emprises liées aux activités aéronautiques. Cette zone est destinée à l'accueil des installations ou équipements nécessaires aux besoins propres de ces activités.

La zone Uv

La zone Uv regroupe des espaces urbains fortement végétalisés à vocation d'équipements collectifs, à vocation récréative, sportive et de loisirs. Ils constituent un élément de qualification du paysage urbain. Ils assurent pour certains d'entre eux une continuité écologique et contribuent au confort climatique des espaces urbains.

Cette zone comprend des secteurs Uv* où la constructibilité est limitée en raison du caractère des lieux : espaces de jardins à préserver et espaces peu urbanisés en continuité de l'espace naturel.

LES ZONES A URBANISER

La zone AU

La zone AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone 1AU

La zone 1AU est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement en ont définis les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées à condition de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Toutefois cet aménagement pourra être réalisé en plusieurs tranches opérationnelles.

Elle comprend trois types de secteurs, les secteurs **1AU₁**, **1AU₂**, **1AU₃**, correspondant au phasage de l'ouverture à l'urbanisation des sites.

LA ZONE AGRICOLE (A)

La zone agricole a pour vocation de préserver les terres présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle correspond à un ensemble de terres gérées par l'agriculture au nord de la commune sur les terres de Limagne. Cette zone comporte 2 secteurs :

- > Un secteur **An** où toute construction est interdite en raison de la forte sensibilité paysagère de ces sites dans la constitution de l'entrée Est de l'agglomération.
- > Un Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL), secteur **As**, dont l'objet est de permettre d'une part la poursuite et le développement des activités pédagogiques de Marmilhat et des établissements de production liés à la formation aux métiers de l'agriculture et d'autre part l'accueil de nouveaux équipements ou activités contribuant au renforcement du pôle d'excellence agri-alimentaire défini au SCoT. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs possédant des vocations proches mais distinctes :
 - au nord de la RD 766, un sous-secteur **AS1** correspondant au site d'implantation actuel des établissements d'enseignement, centre de formation et exploitation agricole pédagogique du pôle de Marmilhat. Ce secteur comporte également des hébergements qui doivent pouvoir évoluer;
 - au sud-ouest de la RD 766, un secteur **AS2**, correspondant à des espaces non urbanisés destinés à l'accueil d'activités de recherche/développement et de transformation des productions agricoles à haute valeur ajoutée.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

La zone naturelle et forestière est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique, ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances.

Elle comprend trois secteurs :

- > un secteur **Nv** correspond à des parcelles possédant un potentiel viticole ;
- > Un secteur **Nrm** affecté par un risque d'instabilité des sols lié à un aléa minier ;
- > Un secteur **Nn** de protection stricte de la zone Natura 2000.

STATUT REGLEMENTAIRE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques du règlement (pièces 5) correspondant au plan de zonage et aux cartes thématiques suivantes : plan des fonctions urbaines, plan de mixité sociale, plan des hauteurs et plan de végétalisation, ont une valeur réglementaire. Les schémas figurant au règlement écrit ont une valeur illustrative.

COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES

L'ensemble des règles applicables à chaque zone du PLU est organisé en 6 articles :

■ ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.

Dans le règlement de la zone urbaine U et de ses secteurs Uca et Ucj ainsi que dans celui des zones à urbaniser (1AU), il convient de se référer aux dispositions relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale spatialisées au travers des plans thématiques correspondants.

■ ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

■ ARTICLE 3 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées. Pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU, 1AU), la hauteur maximale et minimale (lorsqu'elle est définie) de façade autorisée est spatialisée dans le Plan des hauteurs.

■ ARTICLE 4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

L'article 4 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres* de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de Biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*. Ces règles sont spatialisées dans le Plan de Végétalisation.

■ ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

■ ARTICLE 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

L'article 6 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

LE LEXIQUE

Les principaux termes et expressions spécifiques utilisés dans la rédaction du règlement sont reportés dans un lexique en annexe 2, ils sont repérés dans le texte par un astérisque (*).

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- > aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- > aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

■ Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- > Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- > Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- > Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.
- > Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- > Article L. 111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

■ Autres législations

Sont annexés les documents suivants, applicables sur tout ou partie du territoire communal nonobstant les dispositions du PLU :

- > Les servitudes* d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

- > L'arrêté préfectoral du 09/01/2014 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

■ Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune de Lempdes est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- > les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- > les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

■ Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- > l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- > l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- > l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,
- > L'arrêté préfectoral n°2003/204 du 21/11/2003 définissant les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive. La copie de cet arrêté ainsi que le plan des zones précitées et la liste des entités recensées figurent dans les annexes du PLU (état des connaissances au 30/04/2015).

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

■ Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur les secteurs Uca et Ucj portés au plan de zonage est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme (et de la délibération du conseil communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU).

■ Édification des clôtures*

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

■ Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires de l'étude de définition et de cartographie de l'aléa inondation sur la commune de Lempdes (2014) et prescriptions contraires d'autres études ou plan de prévention de risques.

■ Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

■ Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes* définies par le PLU de la commune de Lempdes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3).

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

4. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET A LA SANTE DE LA POPULATION

Dans la perspective d'un développement durable, soucieux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, il est nécessaire de prendre en compte :

- > les consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- > les rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- > les aléas (risques et nuisances,...).

Si ces enjeux ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes :

PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Risque inondation

Il n'existe pas sur la commune de Lempdes de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI). Cependant, de 2012 à 2014, une étude a été réalisée sur 28 communes des agglomérations clermontoise et riomoise. La commune de Lempdes ne faisait pas partie du périmètre d'étude. Pour autant, les zones inondables du Bec ont été identifiées jusqu'à l'atelier industriel de l'aéronautique (AIA), dont une partie est située sur la commune de Lempdes. Une cartographie des aléas pour une occurrence centennale a été dressée, elle est jointe en annexe du PLU. A titre informatif, les secteurs concernés par les aléas inondation (occurrence centennale) sont reportés sur le document graphique Plan de zonage du présent règlement. Une étude complémentaire sur la partie aval du Bec sera lancée prochainement afin d'identifier les zones inondables sur l'ensemble de son cours à la traversée de Lempdes.

La cartographie actuelle spatialise différents niveaux d'aléas au regard desquels des prescriptions sont édictées afin de limiter ou interdire certaines constructions et aménagements sur ces zones de risque.

Ces dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement.

En cas de contradiction entre les règles du PLU et les dispositions ci-dessous, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Les prescriptions sont les suivantes :

Les termes repérés par ce symbole (☉) sont définis au glossaire en annexe 1 du présent règlement.

■ En zone inondable quel que soit le zonage du PLU, sont interdits :

- I. les établissements nouveaux ou l'augmentation des capacités d'accueil des établissements existants relevant d'au moins une des catégories ci-après :
 - dont le fonctionnement est primordial dans la gestion d'une inondation pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public,
 - dont la défaillance constitue un risque supplémentaire pour la population,
 - dont la défaillance constitue un risque socio-économique important.

Par exemple :

- ☉ les casernements de pompiers et de gendarmerie, commissariats de police,
- ☉ les centres de secours (SAMU/CODIS), centres d'exploitation et d'intervention routières et services techniques des collectivités, centraux de télécommunications, poste de distribution d'électricité ou de gaz, centres postaux,
- ☉ les bâtiments et casernements relevant de la défense nationale,
- ☉ les équipements de superstructure liés à l'alimentation en eau potable,
- ☉ les salles polyvalentes et de spectacles, les gymnases, ...
- accueillant (avec ou sans hébergement) des personnes physiquement et/ou psychologiquement dépendantes, du fait de leur âge, de leur état de santé, de leur handicap ou du contexte dans lequel elles se trouvent, ou difficiles à évacuer.

Par exemple :

- ☉ les garderies d'enfants, centres aérés et colonies de vacances, écoles maternelles,
 - ☉ les établissements d'enseignement : écoles primaires, collèges et lycées avec ou sans internats,
 - ☉ les hôpitaux et cliniques, établissements de convalescence, établissements pour handicapés, maisons de retraite et foyers logements pour personnes âgées,
 - ☉ les centres de détention, ...
- II. la création d'installations classées pour la protection de l'environnement comportant des dépôts de substances inflammables ou toxiques susceptibles de créer des risques pour la santé ou la sécurité des populations voisines et pour l'environnement.
 - III. la création de campings, aires d'accueil des gens du voyage, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction.
 - IV. la création de sous-sols*, c'est à dire tout ou partie de local implanté sous le niveau du terrain naturel*.

■ En zone inondable, dans les secteurs non urbanisés (zones N et A)

Dans ces zones, il convient de préserver les champs d'expansion de crue et les conditions d'écoulement.

- I. Les nouvelles constructions ou les aménagements nouveaux sont interdits à l'exception de ceux cités ci-dessous.

Sont autorisés :

- les locaux techniques, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ^o ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public, dès lors que leur implantation en dehors la zone inondable est impossible. Le pétitionnaire devra justifier cette implantation,
- l'aménagement des installations existantes à usage de campings, aires d'accueil des gens du voyage, parcs résidentiels de loisirs, ne comportant ni augmentation de la capacité d'accueil, ni implantation de nouvelles Habitations Légères de Loisirs (HLL), résidences mobiles de loisirs ^o et de caravanes, à l'intérieur de parties inondables. Cet aménagement doit conduire à une diminution de la vulnérabilité.

Sont par ailleurs admises dans les campings existants, les constructions nouvelles à usage de sanitaires, dans la limite d'une emprise au sol* totale supplémentaire de 50 m² par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Sous réserve de l'impossibilité de solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable. Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés en hauteur, ou à défaut être rendus insensibles à l'eau,

- l'aménagement des espaces de plein air existant ainsi que les constructions de locaux sanitaires ou fonctionnellement indispensables à leur activité, dans la limite d'une emprise au sol* totale supplémentaire de 50 m² par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si cette reconstruction est consécutive à une inondation,
- les abris pour animaux d'une emprise au sol* maximale de 25 m²,
- les abris de jardin d'une surface maximum de 7 m²,
- les clôtures à condition qu'elles assurent la transparence hydraulique.
- en secteur agricole, sont autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles de stockage de matériels existants dans la limite de 50 % de la superficie existante à la date d'approbation du PLU.
- les mouvements de terre suivants :
 - ☞ les déblais,
 - ☞ les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions autorisées,
 - ☞ les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel*,
 - ☞ les régalages ^o sans apports extérieurs

II. Pour les constructions existantes, est autorisée :

- l'extension par surélévation des locaux existants limités à l'emprise de la surface existante,
- l'extension au sol d'une surface maximum de 20 m², à condition de ne pas créer de plancher habitable ou fonctionnel ^o, une seule fois à la date d'approbation du PLU
- les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation* des constructions existantes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ☞ ne pas créer de nouveau logement,
 - ☞ ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels ^o dans les niveaux situés sous la cote de mise hors d'eau ^o,
 - ☞ assurer la mise en sécurité des personnes ^o,
 - ☞ ne pas augmenter le coût économique des dégâts ^o en cas d'inondation,
 - ☞ ne pas augmenter la vulnérabilité ^o,

■ En zone inondable, dans les secteurs urbanisés situés en aléa fort :

Le principe recherché est la non-augmentation de la vulnérabilité. Ainsi dans ces zones la prise en compte du risque d'inondation se traduit par l'interdiction des constructions et aménagements nouveaux, sauf les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC) si impossibilité d'implanter hors zone inondable) et les annexes* d'une surface maximum de 10 m² une seule fois à la date d'approbation du PLU.

Pour l'existant sont autorisés les projets suivants :

- les travaux nécessaires au changement de destination*, à l'aménagement et à la réhabilitation* de bâtiments existants, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- ☞ ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels,
- ☞ ne pas augmenter le nombre de personnes directement ou indirectement exposées
- ☞ assurer la mise en sécurité des personnes^o,
- ☞ ne pas augmenter le coût économique des dégâts^o en cas d'inondation,
- ☞ ne pas augmenter la vulnérabilité^o.
- les travaux d'entretien et de réparation ordinaires des bâtiments existants

■ En zone inondable, dans les secteurs urbanisés (zones urbaines ou à urbaniser) situés en aléa faible ou moyen

où il est permis d'urbaniser à la condition de ne pas aggraver la vulnérabilité^o, sont autorisées :

- les constructions nouvelles et les extensions dont le rez-de-chaussée* n'accueille pas de pièces habitables^o,
- les aménagements des espaces de plein air,
- les travaux nécessaires au changement de destination*, à l'aménagement et à la réhabilitation* de bâtiments existants, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ☞ ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels^o dans les niveaux situés sous la cote de mise hors d'eau^o,
 - ☞ assurer la mise en sécurité des personnes^o,
 - ☞ ne pas augmenter le coût économique des dégâts^o en cas d'inondation,
 - ☞ ne pas augmenter la vulnérabilité^o.
- les modifications d'aménagement intérieur des bâtiments existants dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la vulnérabilité^o.
- les travaux d'entretien et de réparation ordinaires des bâtiments existants
- les piscines individuelles et bassins de rétention enterrés ou semi-enterrés, à la condition que leur emprise^o soit matérialisée,
- les clôtures à condition qu'elles assurent la transparence hydraulique^o (les travaux de rénovation des clôtures existantes sous réserve de ne pas réduire leur capacité d'écoulement des eaux),
- les constructions à usage d'équipements publics : mobilier urbain (toilettes publiques, kiosques, ...),
- les locaux techniques, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics^o ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public, dès lors que leur implantation en dehors la zone inondable est impossible. Le pétitionnaire devra justifier cette implantation,
- les mouvements de terre suivants :
 - ☞ les déblais,
 - ☞ les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes* constituant le terre-plein des constructions autorisées,
 - ☞ les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel*,
 - ☞ les régallages^o sans apports extérieurs.

Le risque de coulées de boues et ruissellement des eaux pluviales

L'implantation des bâtiments et les aménagements devront tenir compte des importants risques de coulées de boues et de ruissellement d'eaux pluviales sur la commune, en particulier lorsque le terrain* se situe en aval de la voie.

Le risque sismique

Depuis le 1er mai 2011, la commune de Lempdes est classée dans la zone 3, dite de sismicité modérée, en application des décrets n° 2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français (voir le site <http://www.planseisme.fr/>). Dans ce cadre, des normes de construction sont imposées sur la commune.

Risque de mouvement de terrain

Concernant les mouvements de terrain, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de l'agglomération Clermontoise approuvé en 1977 fait état de présomption d'instabilité faible ou mal connue et élevée sur la commune de Lempdes. Les zones concernées se situent en zone naturelle N et dans le centre ancien, rue du Puy de Dôme, cette dernière correspondrait à un ouvrage civil. Ces données sont consultables sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr/>

Risque minier

Une étude sur ce risque a été réalisée en 2008 par Géodéris intitulée « Les concessions de bitume de Limagne » (Puy-de-Dôme), deux sites ont été répertoriés sur la commune de Lempdes.

La concession du Puy-de-la-Bourrière était une exploitation de bitume qui concerne une surface réduite située au sud-ouest de la commune de Lempdes. Ce puits de faible profondeur peut présenter un aléa «effondrement localisé» ou «tassement» de niveau «moyen».

Les concessions de Roys Nord et Roys Sud - Mine du Colombier des Roys - sont également des exploitations de bitume. Les aléas retenus sur ce site sont de type effondrement localisé, tassement et affaissement de niveau faible à fort. Plusieurs désordres sont apparus au 20ème siècle.

Risque autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques

Plusieurs secteurs de la commune de Lempdes sont traversés par des canalisations de transport de gaz naturel. Ces canalisations génèrent des zones de danger auxquelles sont attachées des prescriptions afin de limiter ou interdire certaines constructions et aménagements sur ces zones de risque.

Les dispositions propres à ce risque s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra respecter les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage (zone non aedificandi et non sylvandi) et la réglementation anti-endommagement.

Tout changement de destination devra être conforme aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. .

Il est imposé de consulter GRTgaz dès la phase d'émergence de tout projet d'aménagement réalisé dans le périmètre couvert par la servitude d'utilité publique I3 et les SUP1-SUP2-SUP3 (voir annexes Servitude d'Utilité Publique).

Sont admis, sur l'ensemble des zones définies par le règlement sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>. La majorité du territoire communal est concernée par ce risque en aléa fort.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort et moyen, la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou soulèvement différentiel est recommandée.

Sols pollués et stockage des déchets

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr>, dans l'attente des secteurs d'information sur les sols qui seront arrêtés par l'autorité préfectorale en application de l'article L.125-6 du Code de l'Environnement (décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015).

Tout changement d'usage d'un site industriel en activité ou dont l'activité est terminée devra être précédé d'études et de travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse et à la détermination des usages compatibles avec les sites réhabilités.

Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'arrêté préfectoral du 09 janvier 2014 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres est annexé au PLU. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions. La commune de Lempdes est concernée par les infrastructures suivantes :

- > autoroutes A711 et A712. Ces infrastructures sont classées en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à 300 mètres.
- > les routes départementales 52, 766, 769. Ces infrastructures sont classées en catégorie 3. La largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à 100 mètres.
- > la route départementale 766. Cette infrastructure est en partie classée en catégorie 4. La largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à 30 mètres.

Les distances données ci-dessus sont comptées de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Dans les secteurs affectés par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, la réalisation d'une étude comprenant des simulations d'impacts sonores est recommandée. Cette disposition est applicable aux zones à urbaniser et aux opérations d'ensemble.

Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Clermont Auvergne (PEB)

L'aéroport de Clermont Auvergne est doté d'un plan d'exposition au bruit approuvé le 22 juillet 2013. Le PEB encadre l'urbanisation en limitant les droits à construire dans les zones de bruit au voisinage de l'aéroport ; il s'agit d'éviter d'exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores. Le document a aussi pour objet de préserver l'activité aéronautique, voire son développement. S'il limite le droit à construire dans certains secteurs, il n'a en revanche aucun impact sur les constructions existantes et populations déjà installées. Le plan d'exposition au bruit définit quatre zones (A, B, C, D) aux abords des espaces affectés à l'activité aéroportuaire.

■ Les effets réglementaires

Dans les secteurs A, B et C, le principe général consiste à interdire l'extension de l'habitat et la création ou l'agrandissement des équipements publics ou collectifs, dès lors qu'ils conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

La zone D ne génère pas d'interdiction ou de limitation ; il s'agit d'affaiblir la nuisance acoustique au moyen de dispositions constructives.

PRISE EN COMPTE DES REJETS (DECHETS, EAUX USEES ET RUISSELLEMENT)

Collecte des déchets

La réduction des déchets et l'augmentation de leur taux de recyclage est un enjeu fort. Les dispositions suivantes s'appliquent :

- > Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique. Une aire de présentation des containers pourra être imposée pour faciliter la collecte des déchets et réduire leur impact visuel et physique sur l'espace public.
- > Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables. Une aire de regroupement pourra être imposée pour faciliter la collecte.
- > Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée*.
- > Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration* de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Gestion des eaux usées et assainissement

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent être conformes à la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur des eaux usées de Clermont Communauté, annexé au PLU.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- > Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, sauf dans le cas du recours à l'infiltration si la nature du terrain le permet (l'étude de sol reste du ressort et sous la responsabilité du pétitionnaire).
- > Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales de Clermont Auvergne Métropole annexée au présent PLU. La commune présentant une sensibilité forte aux ruissellements, des dispositions plus contraignantes sont prévues au présent règlement. Les prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes :
 - un volume de stockage pour écrêtage (et non récupération) des eaux pluviales de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale), soit, ramené au mètre carré, une capacité de rétention de 45 litres/m² imperméabilisé ;
 - un débit de rejet limité à 1 litre/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien aux projets de constructions neuves, reconstructions ou extensions prévus dans les zones déjà urbanisées que lors de l'ouverture à

l'urbanisation de zones à urbaniser. Toutefois, dans le cas d'une impossibilité technique avérée (géologique, topographique, architecturale, etc.) de réaliser sur le tènement* un dispositif d'infiltration ou de rétention (noue, chaussée réservoir, stockage sur toiture, etc.), des dispositions autres pourront être admises notamment un débit limité supérieur à la norme fixée. Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux. Les solutions mises en œuvre seront adaptées à leur contexte urbain et naturel. On privilégiera des solutions mixtes faisant appel aux techniques les plus diffuses possibles, en assurant une bonne insertion paysagère et urbaine des dispositifs et en ménageant des possibilités d'appropriation des espaces à d'autres fins que des fins techniques.

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface* (Cf. article 4).

- > Les aménagements aux abords de l'autoroute ne doivent pas impacter les installations de gestion des eaux pluviales liées à la gestion autoroutière.

PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES.

Économie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie et les porter au minimum à 20% dans la consommation d'énergie finale d'ici 2025.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- > du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article 2. Implantations des constructions par rapport aux voies* et espaces publics).
- > de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (Cf. article 3 Hauteur* des constructions),
- > d'un dépassement des règles de hauteur pour les constructions respectant des critères de performance énergétique.

Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés ainsi que ceux concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication. On recherchera notamment, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement à un réseau de chaleur et au réseau Très Haut Débit.

5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de ville.

MAILLAGE, ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés*

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- > Toute construction y est interdite.
- > Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- > Le propriétaire d'un terrain*, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;

- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain*. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

PROJETS URBAINS

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- > Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent aux documents graphiques.
- > Les orientations stratégiques ne font pas l'objet d'une délimitation aux documents graphiques

Opération d'aménagement d'ensemble*

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires. Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- > les lotissements, les ZAC,
- > les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- > les opérations portant sur une unité foncière* d'une superficie supérieure à 5000 m².

Droit de Prémption Urbain

La collectivité peut instituer un droit de préemption offrant la possibilité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique. Le périmètre d'application sera défini après approbation du PLU.

Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Les périmètres des Zones d'aménagement Concerté sont délimités en annexe du présent PLU.

6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- > les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;
- > tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- > la démolition totale est interdite ;
- > les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière* doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer

- > Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.
- > Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- > Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues,...).
- > Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.
- > Les accès* aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Zones humides

- > Les zones humides et leurs fonctionnalités doivent être préservées conformément aux obligations réglementaires en vigueur.
- > Dans les secteurs de forte observation et de forte probabilité identifiés au SAGE des investigations complémentaires incluant des sondages pédologiques devront être conduites afin de vérifier la présence ou non de zones humides, de les caractériser et de définir les modalités de leur préservation ou de leur compensation dans le cadre du projet d'aménagement. Cette disposition s'applique aux zones à urbaniser et aux opérations d'ensemble dans les zones urbaines.

MISE EN VALEUR DES FORMES URBAINES

Marges de recul*

- > Afin de préserver les qualités paysagères et les vues des axes d'entrée de ville, des marges de recul sont reportées aux documents graphiques. Elles constituent une limite de référence pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques*, non compris les aménagements extérieurs, les clôtures et les éléments enterrés.
- > Les marges de recul présentes le long de l'autoroute ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements liés à la gestion autoroutière ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES* ET PLANTATIONS. COEFFICIENT DE BIOTOPE

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE*

Dispositions générales

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre* (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de pleine terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière* et sont fixés en fonction des secteurs figurant au plan de végétalisation. Pour mémoire, les surfaces de Pleine Terre (PLT) et le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*.

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales. Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

■ Espaces verts en pleine terre : ratio = 1

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.



Exemples illustratifs : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue.

Pour mémoire, les surfaces de pleine terre imposées au Plan de végétalisation sont comprises dans le calcul du CBS sur l'unité foncière*.

■ Surfaces imperméables : ratio = 0

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.



Exemples illustratifs : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointoyés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise.

■ Surfaces semi-ouvertes : ratio = 0,5

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.



Exemples illustratifs : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement.

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient d'imperméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CBS à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

Les bassins de piscine sont considérés comme des surfaces semi-perméables.

■ Espaces verts sur dalle : ratio = 0,7

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.



Exemples illustratifs : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots.

En cas de toiture végétalisée*, les terrasses liées à une habitation, végétalisées ou non, accessibles et situées au dernier niveau du volume construit, se voient affectées d'un ratio de 0.5 pour la première tranche de 20m², au-delà, d'un ratio correspondant au revêtement mis en œuvre.

■ Surfaces verticales végétalisées : ratio = 0,3

Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.



Exemples : Mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.

La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade totale ou partielle, mur pignon,...). Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieures à 2 mètres ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS.

Des jardins verticaux et des jardins suspendus peuvent être aménagés sur les parois verticales et les toitures lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien des plantations, arrosage automatique, etc.). Si le mur ou la façade* intègre sur toute sa hauteur des jardinières, des bacs plantés, ou tous systèmes permettant aux plantes de disposer d'un substrat nourricier le ratio est porté à 0,7.

■ Récupération des eaux de toitures : ratio = 0,3

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée*.

■ Arbres de hautes tiges* : ratio = + 0,01

La plantation d'arbre de haute tige* donne droit à une majoration du CBS de 0,01 par arbre planté (soit +0,1 pour 10 arbres). Le calcul du CBS des arbres de haute tige s'ajoute au CBS de la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle,...).

Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre*

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :

- > l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux).
- > la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables) ;
- > la configuration du bâti historique sur la parcelle ;
- > les prescriptions liées aux zones inondables ;
- > la présence avérée d'un patrimoine archéologique ;
- > la superficie ou la configuration de la parcelle (taille réduite, parcelle d'angle*, dent creuse, étroite...) ;
- > la présence d'une géo membrane de confinement dans le cadre d'une opération d'aménagement antérieure à l'approbation du PLU ;

la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres* et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur, couche drainante comprise.

■ Rappel

Il n'est pas fixé de CBS dans les zones Us et les secteurs Uca et Ucj correspondant au centre ancien et aux cités du moulin à vent et du 8 Mai.

■ Présence d'une végétation existante

Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », roseraie, espèces protégées,...), celle-ci devra être préservée au maximum. Les surfaces occupées par ces végétaux pourront bénéficier d'un CBS majoré de 30%. Dans le cas d'un arbre, cette surface concerne la surface au sol correspondant au houppier*.

■ Constructions existantes

Les travaux de réhabilitation* et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés, sauf sur les secteurs de mutation des zones d'activités et de mixité renforcée ⑤ les Molles.

Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées.

Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- > pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
- > pour une extension inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol*.

Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS/PLANTATIONS.

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques ». Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales.

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

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...)

Un soin particulier sera apporté à la conception et au traitement des talus en tenant compte des caractéristiques des sols. L'implantation et le calage altimétrique des constructions seront définis de manière à limiter les mouvements de terrain et à minimiser l'importance des talus. Les talus devront être traités de manière homogène sur chaque séquence bâtie. Les dispositifs de retenue des terres de type module préfabriquée ou enrochements sont proscrits. Le positionnement de clôture en haut de talus est interdit.

La mise en œuvre de plantations sur bâches est interdite. On aura recours à des techniques de plantation qui favorisent la colonisation rapide des talus par des couvre sol adaptés au sol et au climat

Afin de maîtriser les effets d'îlots de chaleur* urbains, le recours à un traitement minéral des sols sera limité et le choix de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs présentant un albédo* élevé.

Si le terrain naturel* n'est pas modifié par la construction, la végétation en place sera conservée et gérée de manière sélective pour favoriser les végétaux les plus intéressants.

Dans le cas où une limite de parcelle classée en zone urbaine ou en zone à urbaniser correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, la plantation d'une haie composée d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales sera imposée sur cette limite.

8. LES HAUTEURS*

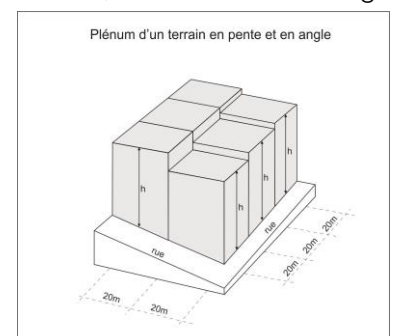
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les hauteurs maximales* de façade figurent au Plan des hauteurs et sont mesurées du terrain naturel* à l'épave de toiture ou à l'acrotère*.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des hauteurs.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- > les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains*;
- > les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, sur une hauteur maximale de 2,50 mètres. Pour les locaux techniques



d'ascenseurs, une hauteur maximale de 3,50 mètres pourra être autorisée, sous réserve de nécessité technique absolue.

Mesure du terrain naturel*

La mesure du terrain naturel se fait en milieu de façade* principale. Pour les façades supérieures à 20 mètres de long, elles sont divisées en sections de 20 mètres en partant du point le plus bas dans le cas d'un terrain en pente* et en partant de l'angle dans le cas d'un terrain* situé à l'angle de deux voies* ou espaces publics.

Lorsque le terrain naturel est à un niveau inférieur à l'espace public, la mesure du terrain naturel est celle du niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.

Dans le cas d'un terrain en pente* et à l'angle de deux voies* ou espaces publics, le terrain naturel retenu est le terrain naturel le plus bas.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- > Les hauteurs maximales de façade pourront être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation* pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.



- > Dans le cas de toitures inclinées, la hauteur de faîtage, mesurée à partir du niveau de l'égout, ne pourra excéder 1 mètre dans le cas de toiture mono-pente et 2 mètres dans les autres cas.
- > Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- > A l'intérieur de l'unité foncière*, c'est la hauteur la plus favorable qui s'applique.

L'ensemble de ces dispositions générales et particulières s'appliquent sauf dispositions contraires prévues dans le règlement de chaque zone.

■ Bonus lié aux performances énergétiques

Au titre du 3ème de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, dans les zones urbaines et à urbaniser, un dépassement de la hauteur de façade maximale est autorisé, sans pouvoir toutefois être supérieur à 3 mètres, pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- > le raccordement à un réseau de chaleur, alimenté au moins à 50% par des énergies renouvelables ou de récupération,
- > l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%, - une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation.

9. QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

■ Adaptation au sol des constructions

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain* doivent être modifiées le moins possible. Les choix d'implantation et de forme de la construction devront être faits de manière à minimiser les mouvements de terre et les talus.

■ Traitement des « soubassements et socles » intégrant ou non du stationnement

Le calage altimétrique et le traitement des soubassements des constructions et socles intégrant des stationnements devront être conçus de manière à limiter leur impact visuel et les mouvements de terre. Dans le cas de terrain en pente*, les soubassements des constructions et socle de stationnement et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

■ Dispositifs techniques

- > Les dispositifs techniques (coffrets, boîtes aux lettres, antenne parabolique ...) devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère soignée.
- > Chaque opération devra comporter un local de stockage des containers à ordures ménagères et une aire de présentation pour la collecte aménagés sur le terrain d'assiette de la construction et facilement accessible de la voie publique. Une aire de regroupement pourra être imposée pour faciliter la collecte des déchets. Ces locaux et aires devront être positionnés de manière à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis les voies* ou espaces publics.
- > Les équipements de récupération des eaux de pluie devront être conçus de manière à ne pas être visible de la voie de desserte des constructions.
- > Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète :
 - L'installation en façade sur rue est interdite ;
 - Le diamètre maximum autorisé est de 1m ;
 - Elles seront obligatoirement de couleur noire, gris foncé ou perforée.
 - La couleur blanche est strictement interdite.
- > L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades et sur les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. Ils devront être dissimulés derrière un mur acrotère* ou un dispositif écran dans le cas d'un toit-terrasse, ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

■ Dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Les dispositifs techniques et architecturaux contribuant à produire des énergies renouvelables et/ou visant à optimiser les aptitudes bioclimatiques des constructions permettant de limiter les consommations d'énergie tels que serres, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, brise soleil, sont autorisés en saillies des façades et des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale de la construction.

10. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

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

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Accès*

- > Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- > Les accès sur la voie publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.
- > La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres pour les logements et les bureaux.
- > Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.
- > Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie

- > Les voies* et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
- > L'aménagement des voies* doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- > Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les récentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies* en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
 - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
 - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement*.

- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies* doit être compatible avec les intentions définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation de toute construction* nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Voir supra dispositions relatives à la Gestion des eaux usées et assainissement

Assainissement

Voir supra dispositions relatives à la Gestion des eaux usées et assainissement

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

11. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies et des espaces publics. Les accès à ces stationnements devront être conçus de manière à assurer une visibilité suffisante au moment où les véhicules s'engagent sur le trottoir ou la voie de circulation.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain* d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- > l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
- > l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Rappel : dans le cas de constructions de logements locatifs sociaux, il ne pourra être exigé plus de 1 place par logement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Constructions existantes

Sauf indication contraire spécifiée dans le règlement de chaque zone, dans le cas d'un changement de destination*, de réhabilitation*, de restructuration* ou d'une extension*, ayant pour effet de créer moins de 20 m² de surface de plancher*, aucune place supplémentaire ne sera exigée.

Dans le cas d'une création d'une surface de plancher* supérieure à 20 m², les normes définies dans le présent chapitre des dispositions générales ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher*, de capacité ou du nombre de logements. Si le nombre de places existantes avant travaux atteint ou dépasse le maximum fixé dans le tableau ci-après, aucune place nouvelle ne pourra être créée.

Dans tous les cas, le nombre de places exigées après travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Constructions nouvelles

- > Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble* comportant plus de 30 logements, il sera imposé un espace de stationnement mutualisé. Cet espace devra comporter au moins une borne de recharge des véhicules électriques.
- > Dans le cas de mise à disposition de véhicules en auto-partage, le nombre de places de stationnement à créer est réduit de 20%. Cette disposition ne concerne que les habitations et les bureaux.
- > Dans les programmes nécessitant la réalisation de plus de 30 places, au moins 50% des emplacements de stationnement devra être intégré:

- soit au volume de la construction : stationnements enterrés, semi-enterrés, en rez-de-chaussée*, en étage ou toiture,
- soit au sein d'une structure dédiée accolée au bâtiment ou réalisée sur l'unité foncière*.

■ Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas :

- Aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- aux industries, à l'artisanat et aux commerces d'une surface de plancher* inférieure à 1000 m²,
- aux emplacements dédiés aux livraisons et aux places pour personnes à mobilité réduite.
- dans le cas d'extension, de réhabilitation* ou de changement de destination* de constructions existantes.

Pour mémoire, conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme : « l'emprise au sol* des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale et à autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre*, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol* des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

Mutualisation* et foisonnement* des stationnements

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.

Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Ce foisonnement* des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

■ Réalisation des aires de stationnement

Dans tous les cas, l'intégration urbaine devra être particulièrement étudiée :

- > les rampes d'accès devront être intégrées au bâti, sauf impossibilité technique avérée,
- > les stationnements semi-enterrés ou en rez-de-chaussée* devront s'intégrer au traitement de la façade* et être les moins visibles possibles depuis la rue. La réalisation de box en pied d'immeuble en bordure des voies* publiques est interdite.
- > Les stationnements en surface devront être les moins visibles possibles depuis les voies* et espaces publics et devront être plantés d'arbres de hautes tiges (avec des fosses de plantation aux dimensions adaptées à l'essence choisie). Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.
- > Les aires de stationnement dont la surface excède 2000m² devront être recoupées par des bandes paysagères en pleine terre* représentant au moins 15% de la surface de l'aire aménagée.
- > Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre à haut jet pour 3 places de stationnement.

■ Normes applicables pour les stationnements

Sauf indication contraire figurant aux articles 5 des zones, les projets d'aménagement et de construction devront respecter les normes suivantes :

Destination	Nombre de place
HABITATION	
Logements	
• Moins de 80m ² de surface de plancher*	1 place minimum par logement
• Plus de 80m ² de surface de plancher*	2 places minimum par logement
• logements locatifs sociaux	1 place minimum par logement
Hébergements (Résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants, jeunes travailleurs)	1 place minimum pour 3 lits
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	

Commerces Activités de services	1 place minimum par tranche ⁽¹⁾ de 50m ² de surface de plancher* avec une emprise au sol* maximum dédiée au stationnement correspondant à 75% de la surface de plancher*
Hébergements hôteliers et touristiques	1 place minimum pour 5 lits
Artisanat	Le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins générés par l'activité, qu'il s'agisse des véhicules de livraison et de service, des véhicules du personnel et ceux des visiteurs. Le nombre prévu devra être justifié par une étude spécifique des besoins.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureaux	Le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins générés par l'activité, qu'il s'agisse des véhicules de livraison et de service, des véhicules du personnel et ceux des visiteurs. Le nombre prévu devra être justifié par une étude spécifique des besoins.
Industries	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	
Non réglementé	

(1) par tranche même incomplète, par exemple : pour la création de 60m², il sera exigé 2 places de stationnement.

■ Stationnement des cycles.

Des emplacements de stationnement vélos seront réalisés selon les normes reportées dans le tableau ci-dessous. Les emplacements seront sécurisés et aisément accessibles. Ils disposeront d'équipements adaptés. Ces espaces de stationnement seront réalisés soit :

- sous la forme d'un local dédié au stationnement intégré au bâtiment.
- Au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles (7,5m de profondeur).
- sous forme d'abris couverts et sécurisés, intégrés dans la conception des espaces collectifs.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher* de plus de 250 m².

■ Normes applicables pour les stationnements cycles

Sauf indication contraire figurant aux articles 5 des zones, les projets d'aménagement et de construction devront respecter les normes suivantes :

Destination	Nombre d'emplacement minimum
HABITATION	
Logements Y compris logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement minimum par logement pour les opérations de moins de 30 logements • 1,5 emplacement minimum par logement pour les opérations de 30 logements et plus
Hébergements (pour étudiants, jeunes travailleurs)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement minimum par lit
ACTIVITES	
Bureaux, artisanat et industries	<ul style="list-style-type: none"> • Tout projet doit prévoir un espace réservé au stationnement des vélos d'une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher*

LA ZONE URBAINE (U)



La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé et des fonctions urbaines qui le constituent. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties. La forte spécialisation des espaces implique des mesures spécifiques en termes de mixité fonctionnelle selon différents secteurs. Ces secteurs concernés sont définis au plan des fonctions urbaines.

La zone urbaine comprend deux secteurs qui présentent des caractéristiques morphologiques et des sensibilités architecturales et paysagères différentes nécessitant des règles spécifiques pour conserver leur intégrité :

- > Un secteur Uca qui couvre le centre-ville ;
- > Un secteur « Cités Jardins » Ucj qui englobe les cités de du moulin à Vent et du 8 mai. Les évolutions du tissu et de l'architecture sont possibles dans la mesure où elles ne conduisent pas à une altération du modèle de la cité jardin.

La zone urbaine comprend deux secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme. Dans ces périmètres pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, le règlement interdit les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. Cette disposition concerne :

- > Le secteur Les Troupières, dans la zone d'activités commerciales La Rochelle/ Le Pontel ;
- > Le secteur de La Cure, pris entre le secteur résidentiel et la zone d'activités de la Fontanille.

La zone U comprend enfin un secteur Urm de présomption de risques de mouvement de terrain liés à d'anciennes exploitations minières.

ARTICLE U1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.1 Destination et sous-destinations interdites

Sur l'ensemble de la zone sont interdits :

- > Les exploitations agricoles et forestières à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 suivant;
- > Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

De plus dans le secteur Urm, sont interdits :

- > les ERP de catégorie 1 à 4 et catégorie 5 accueillant des personnes mineures, vulnérables ou difficiles à évacuer ;
- > les bâtiments utiles à la gestion de crise ;
- > les dépôts et aires de stockage de matière polluantes ou dangereuses ;
- > les sous-sols ;
- > les piscines enterrées ou semi-enterrées.

1.2 Destination et sous-destinations soumises à conditions particulières.

- Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des risques ou nuisances particulières et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances.
- L'aménagement et l'extension des installations classées (ICPE) existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.
- Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière* ainsi que les travaux d'aménagement des entrepôts existants.

■ Dans le secteur Ucj

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher* de 20 m² par unité foncière* et de maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines de la cité jardin. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- Les nouvelles constructions, y compris les annexes*, et reconstructions sont autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques du modèle de référence de la cité jardin. Une marge de tolérance de 20 m² de surface de plancher pourra être appliquée sans donner droit à une possibilité d'extension ultérieure.

■ Dans le secteur Urm

Une étude géotechnique devra être réalisée en préalable à toutes constructions ou extensions en raison d'une présomption de risques de mouvement de terrain liés à d'anciennes exploitations minières. Le pétitionnaire devra attester de ne pas pouvoir réaliser son projet en dehors des zones d'aléa et qu'un expert compétent certifie la prise en compte du risque minier dans l'élaboration du projet. La construction devra résister à un niveau d'endommagement N3.

On retient cinq niveaux d'endommagement, par ordre croissant de sinistralité (N1 à N5). Du niveau N1 à N3, les désordres prévisibles ne provoquent aucun effondrement. A partir du niveau 4, des effondrements sont possibles et menacent la sécurité des occupants.		
Sécurité des occupants assurée car absence de risque de chutes d'éléments porteurs ou d'équipements.	{	N1 Fissures d'aspect.
		N2 Fissures légères dans les murs.
		N3 Portes coincées et canalisations rompues.
Sécurité des occupants menacée	{	N4 Poutres déchaussées et murs bombés.
		N5 Planchers et murs désolidarisés et instables.

■ Dans le secteur Les Troupières

Dans le secteur Les Troupières reporté au document graphique comme étant soumis à l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme sont interdites toutes les constructions ou installations, seuls sont admis l'adaptation, le changement de destination* vers une vocation de commerces et activités de services à l'exception des commerces de gros, des hébergements hôteliers et touristiques, la réfection des constructions existantes ainsi que l'extension limitée des

constructions existantes à 100m² de surface de plancher* à vocations de commerces et activités de services à l'exception des commerces de gros, des hébergements hôteliers et touristiques. L'aménagement et les extensions limitées répondant à des obligations réglementaires de mise aux normes en termes de sécurité ou d'accessibilité des constructions existantes sont autorisés. L'ensemble de ces constructions devront respecter les dispositions de l'OAP zones d'activités Est – La Rochelle / Le Pontel.

Ce périmètre d'inconstructibilité est institué pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du présent PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ce secteur.

Dans le secteur La Cure

Dans le secteur La Cure reporté au document graphique comme étant soumis à l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme sont interdites toutes les constructions ou installations à l'exception des destinations définies à l'article 2 ci-après applicable au secteur de mutation des zones d'activités de La Cure.

Ce périmètre d'inconstructibilité est institué pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du présent PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ce secteur.

2. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX FONCTIONS URBAINES

Aux règles précédentes s'ajoutent les dispositions suivantes, spatialisées au plan des fonctions urbaines.

Dans les secteurs de mixité des fonctions

Les commerces de gros sont interdits.

Dans le secteur de mixité renforcée

■ Sur le secteur① le centre, composé :

- Des places du poids de ville, du Cournil et Saint-Etienne
- Des rues Saint Vincent, René Marssin, des Robertoux des 2 côtés
- De la rue du Puy de Dôme des 2 côtés sauf entre la rue de la Treille et la rue des Robertoux seulement sur l'alignement Sud

Les dispositions suivantes s'appliquent dans ce secteur de mixité renforcée identifié au plan des fonctions urbaines :

- > Les opérations de plus de 5 logements devront accueillir, en rez-de-chaussée* donnant sur l'espace public, un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à des équipements collectifs et de services publics. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU.
- > Le changement de destination* des locaux commerciaux et de services existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU et donnant sur les voies* et places mentionnées ci-dessus, repérées aux documents graphiques au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, est interdit.
- > Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de projet d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

■ Sur le secteur② La Rochelle :

Les dispositions suivantes s'appliquent dans ce secteur de mixité renforcée identifié au plan des fonctions urbaines :

- > Les constructions nouvelles et changements de destination à usage de logements et d'hébergement sont interdits.
- > Les constructions nouvelles et changements de destination à usage industriel sont interdits.
- > Les constructions nouvelles d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière*.
- > Les constructions nouvelles et changements de destination à usage de commerces de gros, d'hébergements hôteliers et touristiques sont interdits.
- > Les opérations à dominante commerciale et de service devront accueillir des surfaces dédiées à des activités de bureaux ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces surfaces complémentaires devront représenter une Surface de Plancher* correspondant au moins :
 - à 100% de la Surface de Plancher dédiée au commerce lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300m²,
 - à 50% de la Surface de Plancher dédiée au commerce lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².
- > Ces fonctions complémentaires seront de préférence localisées « en étage ».
- > Les opérations à vocation de bureaux dont la Surface de Plancher* est supérieure à 300 m² devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de commerce et service, ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée* côté espace public.

- > Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment dans le cadre de projets de réhabilitation*, d'extension ou de restructuration* sans changement de destination*. Elles ne s'appliquent pas dans le cadre de projet d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- > Les extensions, réhabilitations* et annexes* des logements existants sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires et de ne pas dépasser une surface de plancher* de 20 m².
- > Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

■ Dans le secteur de mutation des zones d'activités de La Cure :

Les dispositions suivantes s'appliquent dans ce secteur de mutation des zones d'activités identifié au plan des fonctions urbaines :

- > la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée en application de l'article R151-34 alinéa 3° du code de l'urbanisme.
- > Les constructions nouvelles et changements de destination à usage de logements et d'hébergement sont interdits dans une bande de 25m à partir de l'alignement de l'avenue de l'Allier.
- > Les constructions nouvelles et changements de destination à usage d'industries et entrepôts sont interdits.
- > Les constructions nouvelles et changements de destination à usage de commerces de gros, d'hébergements hôteliers et touristiques sont interdits.
- > La construction de logements est soumise à une taille d'opération minimale de 15 logements.
- > Seules les extensions, réhabilitations et constructions d'annexes* aux logements existants sont autorisées si elles sont compatibles avec les dispositions de l'OAP.
- > La rénovation, l'aménagement et les extensions limitées répondant à des obligations réglementaires de mise aux normes en termes de sécurité ou d'accessibilité des constructions existantes sont autorisées.
- > Les travaux portant sur l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments sont autorisés.
- > Les changements de destination de locaux d'activités en logements sont possibles s'ils répondent simultanément aux 3 exigences suivantes :
 - Que le changement de destination* permette de produire au moins 5 logements ;
 - Que le projet présente un coefficient de biotope par surface (CBS)* après travaux conforme au secteur dans lequel il se trouve.
 - Que les contraintes de desserte par les réseaux n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité.

■ Dans le secteur activités commerciales.

- > Les constructions nouvelles et changements de destination à usage de logements et d'hébergement sont interdits.
- > Les constructions nouvelles et changements de destination à usage industriel sont interdits.
- > Les constructions nouvelles et changements de destination à usage d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière* ainsi que les travaux d'aménagement des entrepôts existants.
- > Les constructions nouvelles et changements de destination à usage de commerces de gros, d'hébergements hôteliers et touristiques sont interdits.
- > Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.
- > Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment dans le cadre de projets de réhabilitation*, d'extension ou de restructuration* sans changement de destination*. Elles ne s'appliquent pas dans le cadre de projet d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- > Les extensions, réhabilitations et annexes* des logements existants sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires et de ne pas dépasser une surface de plancher* de 20 m².
- > Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

■ Dans le secteur d'activités

- > La création de logements est autorisée à condition d'être directement liés à une activité et d'être intégrés au bâtiment d'activité.
- > Les constructions nouvelles et changements de destination à usage de commerces et d'activités de services sont interdits, à l'exception du commerce de gros.

- > Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.
- > Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment dans le cadre de projets de réhabilitation*, d'extension ou de restructuration* sans changement de destination*. Elles ne s'appliquent pas dans le cadre de projet d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- > Les extensions, réhabilitations et annexes* des logements existants sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires et de ne pas dépasser une surface de plancher* de 20 m².
- > Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

■ Dans le secteur du pôle administratif et d'enseignement

- > Les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont interdits, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- > Les exploitations agricoles et forestières sont admises sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- > Les logements et les hébergements sont admis sous réserve qu'ils soient directement liés aux activités des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- > Les commerces et services sont admis sous réserve qu'ils soient directement liés aux activités des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- > Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

■ Dans le secteur « entrée de ville »

Toutes constructions, usages et affectations des sols sont interdites à l'exception :

- > Les extensions et annexes* des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher* de 20 m².
- > Cette disposition n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

3. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A LA MIXITÉ SOCIALE DE L'HABITAT

Les dispositions suivantes concernent les opérations à vocation d'habitat. Elles sont applicables aussi bien aux projets de construction neuve, de restructuration* lourde ou de changement de destination*, qu'aux opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Elles ne s'appliquent pas lorsque les travaux concernent un élément du patrimoine bâti classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

• Dans les secteurs de déficit en logements sociaux délimités au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques (Plan des secteurs de mixité sociale), tout projet de construction de plus de 5 logements doit prévoir d'affecter au logement locatif social* un pourcentage de logement défini de la manière suivante :

- **Dans le secteur 1 : 20% du nombre total de logements sera affecté au logement locatif social**
- **Dans le secteur 2 : 25% du nombre total de logements sera affecté au logement locatif social.**

Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble* (ZAC, permis d'aménager permis groupé, permis d'aménager lotissement...), le pourcentage de logements attribué au logement social s'applique globalement à l'opération.

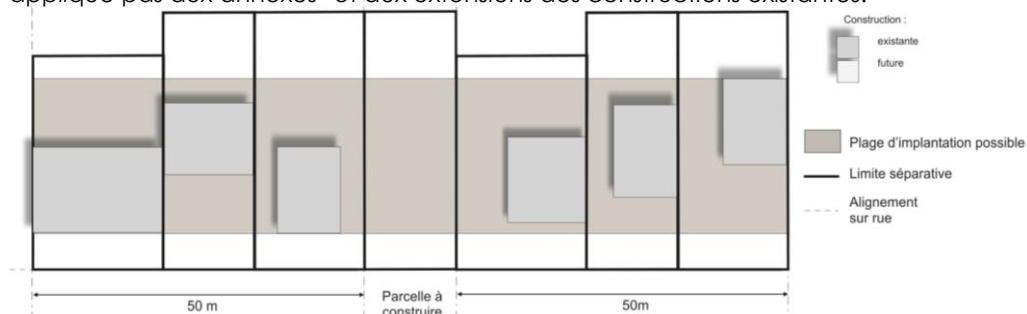
ARTICLE U2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET ESPACES PUBLICS.

Dispositions générales

Sous réserve des dispositions particulières et dispositions figurant sur les documents graphiques **notamment dans les OAP**, les nouvelles constructions* doivent s'implanter à l'alignement* ou suivant un recul* de 0 à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public, d'un emplacement réservé ou d'une voie privée.

L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques de l'alignement bâti dans lequel ces constructions s'insèrent. Les constructions devront être implantées dans l'enveloppe définie par les constructions existantes sur une distance de 50m de part et d'autre de la parcelle concernée par le projet de construction. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes* et aux extensions des constructions existantes.



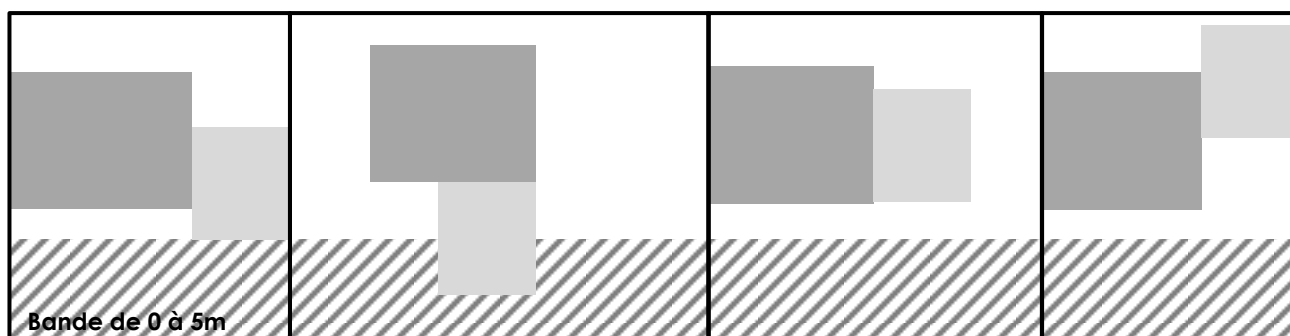
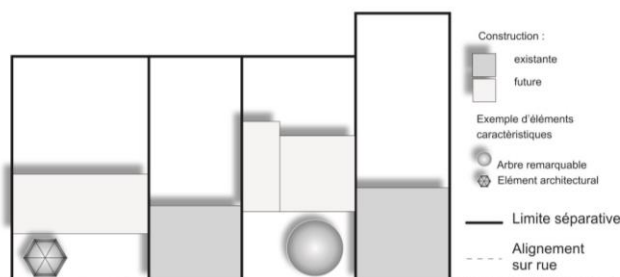
En cas de retrait* par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 5 m devront avoir un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des emprises publiques*.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- > pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- > en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle, terrains à fort dénivelé, etc...) ;
- > pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait* de la façade proportionnel à la dimension du houppier* avec un minimum de 5 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre (existant ou à planter) ;
- > pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- > pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- > pour permettre la préservation d'un mur existant afin de conserver le caractère de clos ;
- > Dans le cas d'une construction existante qui ne respecte pas la règle d'implantation de 0 à 5m ; une extension pourra être autorisée à condition de ne pas augmenter le retrait.



Cas N°1
Autorisé

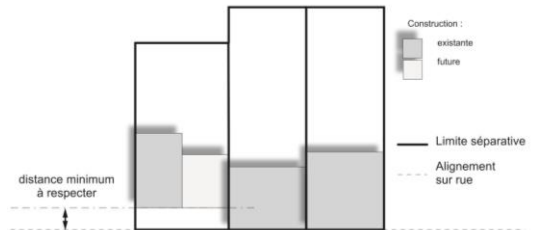
Cas N°2
Autorisé

Cas N°3
Autorisé

Cas N°4
Non autorisé

■ Dans le secteur Uca :

- > au moins 1/3 du linéaire de façade devra être édifiée à l'alignement* des voies* et le projet devra assurer la continuité du bâti à l'alignement par une construction ou un muret maçonné enduit, d'une hauteur de 1m minimum couronnées par un chaperon arrondi qui pourra former larmier ; il sera éventuellement surmonté d'une grille. Une marge de recul* pourra être imposée lorsque la sécurité publique l'impose.
- > Une implantation en retrait* est autorisée lorsqu'il existe des constructions mitoyennes implantées en retrait. Dans ce cas le retrait ne pourra pas excéder le retrait des constructions voisines et on assurera une continuité urbaine par une construction ou un muret maçonné enduit, d'une hauteur de 1m minimum couronnées par un chaperon arrondi qui pourra former larmier ; il sera éventuellement surmonté d'une grille.
- > En cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromet pas la sécurité publique, les constructions pourront s'implanter dans le même alignement que le bâtiment initial.
- > Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

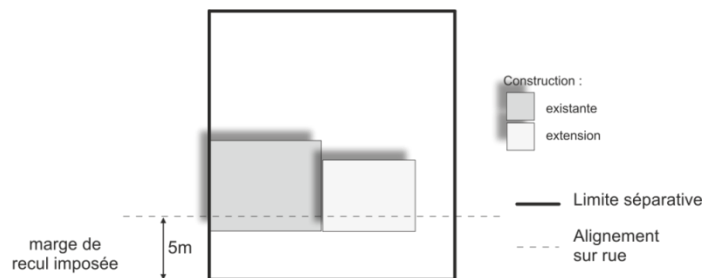


■ Dans le secteur Ucj :

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul* correspondant à celui des bâtiments les plus proches ou selon les mêmes principes de décrochement des façades existantes.

■ Dans les secteurs d'activités commerciales définis au plan des fonctions urbaines et situés en dehors des périmètres d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), les dispositions suivantes d'appliquent :

- > les constructions nouvelles devront respecter un retrait* d'au moins 5m de l'alignement* des voies* et emprises publiques*. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants, sans que la distance à l'alignement existante ne puisse être réduite.
- > Les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 5 m devront avoir un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).



■ Dans les secteurs d'activités aéronautiques et du pôle administratif et d'enseignement définis au plan des fonctions urbaines et situés en dehors des périmètres d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), les dispositions suivantes d'appliquent :

- > Les nouvelles constructions peuvent s'implanter :
 - Soit à l'alignement* des voies*
 - Soit en retrait* supérieur ou égal à 1 mètre à compter de l'alignement*
- > La règle d'implantation ne concerne pas :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
 - les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.
 - les projets de surélévation, les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau*.

2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*.

Dispositions générales

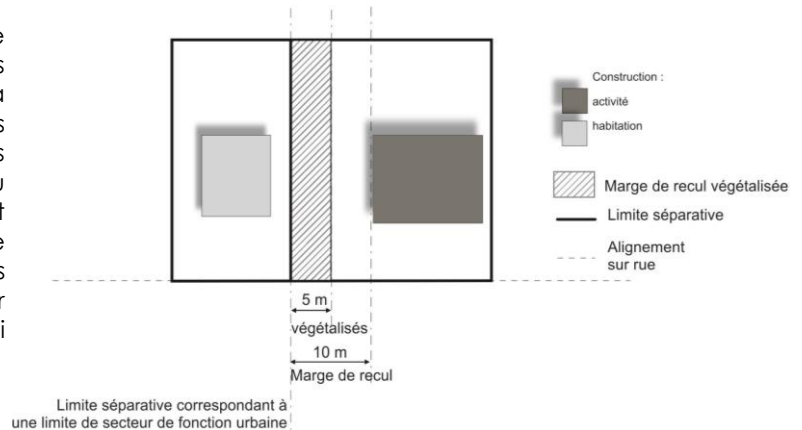
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle). Les constructions peuvent être édifiées, sous réserve des dispositions particulières figurant dans les OAP :

- en limites séparatives,

- ou en retrait*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H/2) sans que celle-ci soit inférieure à 2 mètres.

■ Dans les secteurs activités et activités commerciales définis au plan des fonctions urbaines

- > afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis à vis des constructions à usage d'habitation édifiées dans les zones voisines, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres dont 5 m seront végétalisés et plantés d'arbres à haute tige, des limites séparatives des propriétés voisines implantées en dehors du secteur « activités et activités commerciales » si celles-ci sont destinées à l'habitat.



- > Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les zones à vocation d'habitat faisant l'objet d'un Emplacement Réservé pour la réalisation de programmes de logements.
- > de plus, l'implantation en limite des constructions peut être interdite pour des motifs de sécurité publique.

■ La règle d'implantation ne concerne pas :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-après :

- > Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu*, sous réserve :
 - De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - De respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
 - Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt collectif et services publics.
 - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain*(parcelles en angle, terrains à fort dénivelé etc...).
 - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait* de la façade proportionnel à la dimension du houppier* avec un minimum de 5 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
 - Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
 - Pour permettre la préservation d'un mur existant afin de conserver le caractère de clos.
- > Dans le cas d'annexes* de moins de 10 m² de surface de plancher* qui pourront être implantées :
 - En limite séparative ;
 - A une distance d'1 m minimum par rapport aux limites séparatives ;
 - A l'alignement du bâtiment principal existant.
 - Le bassin des piscines sera implanté à 1 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE U 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des hauteurs. Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées au chapitre des dispositions générales.

La règle de hauteur ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Dispositions particulières

■ Hauteur minimale

Sur les secteurs identifiés au plan des hauteurs, en complément des hauteurs maximales autorisées, des hauteurs minimales sont imposées. Cette disposition ne s'applique pas :

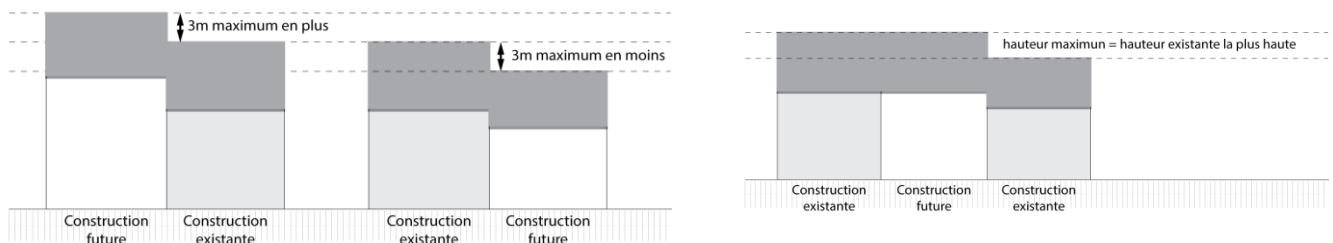
- > aux extensions, réhabilitations et annexes* des logements existants ;
- > aux extensions de moins de 150m² ;
- > aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- > aux constructions d'annexes* ;
- > à la rénovation, l'aménagement et les extensions limitées répondant à des obligations règlementaires de mise aux normes en termes de sécurité ou d'accessibilité des constructions existantes.

■ Bonus lié aux performances énergétiques

- > Au titre du 3ème de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement de la hauteur de façade maximale est autorisé, sans pouvoir toutefois être supérieur à 3 mètres, pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :
 - le raccordement à un réseau de chaleur, alimenté au moins à 50% par des énergies renouvelables ou de récupération,
 - l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%,
 - une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur.
- > Le bonus s'applique à chaque construction individuellement. Le calcul des surfaces de plancher* supplémentaires autorisées ne peut faire l'objet d'un cumul ou d'une mutualisation dans le cas de plusieurs constructions séparées sur une même unité foncière* ou lors d'une opération d'aménagement d'ensemble*.
- > Le niveau supplémentaire devra être conçu en attique* et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction permettant la plantation de végétaux.
- > Les surfaces de plancher supplémentaires autorisées ne pourront dépasser 50% de la surface du dernier niveau.
- > Le bonus de hauteur est applicable dans les secteurs de hauteurs maximales autorisées inférieures à 13m et spatialisés au plan des hauteurs.

■ Dans le secteur Uca, en complément des hauteurs maximales définies ci-dessus, les constructions nouvelles doivent respecter l'épannelage des constructions voisines :

- > Lorsqu'une construction est accolée à des bâtiments existants des deux côtés, la hauteur sera limitée à la hauteur du bâtiment le plus haut.
- > Lorsqu'une construction est accolée à un seul bâtiment, la différence de hauteur est limitée à 3m en plus ou en moins.



- > La hauteur des constructions annexes* ne peut excéder 2,5 mètres.

■ Dans les secteurs de mutation des zones d'activités La Cure définis au plan des fonctions urbaines :

- > Un bonus de hauteur est accordé pour les constructions intégrant des locaux d'activités en rez-de-chaussée*, dans la limite de 3m par rapport à la hauteur maximale définie au plan des hauteurs. Le bonus s'applique à chaque construction individuellement. Le calcul des surfaces de plancher* supplémentaires autorisées ne

peut faire l'objet d'un cumul ou d'une mutualisation dans le cas de plusieurs constructions séparées sur une même unité foncière* ou lors d'une opération d'aménagement d'ensemble*.

- > Dans le cas ci-dessus, le niveau supplémentaire devra être conçu en attique* et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction permettant la plantation de végétaux.
- > Les surfaces de plancher supplémentaires autorisées ne pourront dépasser 50% de la surface du dernier niveau.
- > Ce bonus de hauteur ne peut pas être cumulé, en terme de hauteur supplémentaire, au bonus lié aux performances énergétiques.

ARTICLE U4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE ET SURFACE DE PLEINE TERRE*

Dispositions générales

- > Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Les modalités d'application du CBS sont précisées au chapitre dispositions générales.
- > Les projets d'aménagement et de construction devront respecter les valeurs portées au plan de végétalisation. Les Surfaces de Pleine Terre (PLT) et de CBS (Coefficient de Biotope de Surface) pourront être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

- **La règle du CBS ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**

Rappel. Il n'est pas fixé de CBS dans les secteurs Uca et Ucj correspondant au centre ancien et aux cités du moulin à vent et du 8 Mai.

2. ESPACES PARTAGÉS

Dispositions générales

L'existence d'espaces partagés est un facteur favorable aux échanges entre les habitants et au développement de pratiques collectives. Ces espaces offrent en même temps une possibilité d'ouverture des quartiers sur la ville.

Afin de favoriser la vie collective et les comportements écoresponsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

- > **Peuvent être considérés comme espaces partagés :**

- les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres,...),
- les aires de jeux et les installations sportives extérieures,
- les patios et cours couvertes collectifs sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
- les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espace de repas extérieur, terrasse collective, buanderie, atelier de bricolage, chambre et studio indépendants partagés, etc...),
- les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public,
- les cages d'escaliers vitrées en façades. Les surfaces admissibles au décompte correspondent aux espaces partagés situés en façades et non concernés par l'emprise utile des déplacements.

- > **Ces règles ne concernent pas** Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Rappel.

Dans le cas où une limite de parcelle classée en zone urbaine ou en zone à urbaniser correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, la plantation d'une haie composée d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales sera imposée sur cette limite.

ARTICLE U 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies* et des espaces publics. Il sera réalisé conformément aux prescriptions et aux normes mentionnées au titre 1 du présent règlement « Dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions particulières

■ Dispositions particulières au secteur UCa

- > **Constructions existantes :** Dans le secteur UCa, nonobstant les dispositions générales, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations répondra aux conditions suivantes :
 - lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation sans création de logements nouveaux, il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement.
 - lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation comportant la création de logements d'une superficie de plancher inférieure à 80m², la norme applicable est de 1 place par logement.
 - Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation avec ou sans changement de destination* de locaux à usage de bureaux, commerces et activités de service, activités du secteur secondaire et tertiaire, il n'est pas exigé de places de stationnement.
- > **Constructions nouvelles**
 - lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation ou d'une construction comportant la création de logements d'une superficie de plancher inférieure à 80m², la norme applicable est de 1 place par logement.
 - Pour les constructions à usage d'habitation d'une superficie de plancher supérieure à 80m², la norme applicable est de 1,5 place par logement. Lorsque le calcul ne donne pas un nombre entier de places, on retiendra la valeur supérieure.
 - Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités de service, activités du secteur secondaire et tertiaire, la norme applicable est de 1 place pour 50m² de surface de plancher*.

■ Dispositions particulières à la fonction urbaine « entrée de ville »

L'intégration urbaine des aires de stationnement devra être particulièrement étudiée :

- > Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre à haut jet pour 2 places de stationnement.
- > Les aires des stationnements dont la surface excède 1000m² devront être recoupées par des bandes paysagères en pleine terre* représentant au moins 15% de la surface de l'aire aménagée.
- > Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.
- > Les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements perméables.
- > Le traitement des limites de ces aires de stationnement fera l'objet d'un soin particulier. Les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures constituées d'une structure végétale composée de haies et bosquets d'essences locales.

ARTICLE U 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

Dispositions générales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement son contexte architectural et paysager. Les constructions et ouvrages devront respecter les palettes chromatiques attachées à la fonction urbaine définie au plan des fonctions urbaines dans laquelle ils se situent :

- > Palette chromatique 1 : secteurs de mixité des fonctions, de mixité renforcée ❶ le centre et ❷ Les Molles, secteur de mutation des zones d'activités, pôle administratif et d'enseignement.
- > Palette chromatique 2 : secteurs d'activités, d'activités commerciales, de services aux entreprises, activités aéronautiques, pôle administratif et d'enseignement, de mixité renforcée ❸ La Rochelle et ❹ Les Molles, et le secteur de mutation des zones d'activités.

Les palettes chromatiques sont annexées au présent règlement.

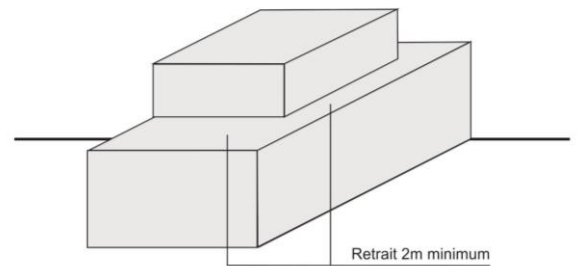
Les enduits d'aspect ciment gris sont interdits. Les bétons utilisés en façades ne peuvent rester bruts de décoffrage que si les coffrages ont été prévus à cet effet, comme par exemple les bétons architectoniques ou matricés.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles qui suivent ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

■ Toitures

- > Les toitures seront à un ou plusieurs versants avec une pente maximum de 45%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect, forme et couleur, aux tuiles à dominante rouge. Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celle des couvertures des bâtiments voisins.
- > La réfection à l'identique des toitures existantes peut-être imposée.
- > Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines, qui pourront être translucides.
- > Sauf prescriptions spéciales au titre de la protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être végétalisées sauf si elles jouent un rôle de rétention des eaux pluviales.
- > Le dernier étage des constructions dépassant 3 niveaux devra être conçu en attique* et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux ; excepté dans les secteurs Uca et Ucj.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et les enduits de teintes saturées, le blanc pur, ainsi que le ciment gris sont proscrits.
- > Les murs édifiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes* doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales*.
- > Le recours à des matériaux naturels en vêture est autorisé.



■ Les annexes*.

Les annexes seront limitées à 20m² et ne pourront pas être implantées entre les voies* publiques et le bâtiment principal.

■ Clôtures*

- > Les clôtures sont facultatives.
- > La hauteur des clôtures avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales est limitée à 1,7m sauf impératif technique, fonctionnel ou de sécurité. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée le long de la RD 52 (voies bruyantes) où la hauteur maximale est portée à 2m. Les murs de soutènement ne sont pas concernés par les dispositions de hauteurs.
- > Sauf dispositions contraires reportées aux OAP :
 - les clôtures implantées sur une limite du domaine public et sur limite séparative correspondant à une limite de zone agricole et naturelle devront être traitées sous forme de haie épaisse composée de plusieurs essences locales et permettre la circulation de la biodiversité.
 - Les clôtures établies sur une limite d'espace vert collectif ou public, le long de cheminement modes doux seront constituées d'une haie vive composée de plusieurs essences locales. Les haies pourront être, le cas échéant, doublée d'une grille ou d'un dispositif en bois ou « ganivelle ». Dans ce cas la grille sera implantée côté intérieur de la parcelle. L'ensemble ne devra pas excéder la hauteur maximale fixée.
- > Les clôtures constituées de murs pleins sont :
 - autorisées dans le secteur Uca.
 - interdites dans le secteur Ucj.
 Sur le reste de la zone U, elles ne sont autorisées que dans les conditions suivantes :
 - lorsqu'ils sont doublés d'une haie vive ou de plantes grimpantes côté espace public ou collectif, le long de cheminements modes doux ;
 - lorsqu'ils sont implantés dans le prolongement d'un mur en pierre.

■ Traitement des espaces extérieurs

Les aires de stockage et dépôts extérieurs de matériaux, matériels et véhicules doivent être implantés et aménagés de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies* et espaces publics. Elles devront être masquées par des écrans de verdure ou tout autre dispositif opaque respectant la palette chromatique attachée à la fonction urbaine définie au plan des fonctions urbaines dans laquelle il se situe, telle que définie ci-dessus. Les palettes chromatiques sont annexées au présent règlement.

Dispositions particulières

■ Dispositions particulières applicables au secteur Uca

Les toitures

- > Les toitures doivent être à faible pente (30 % à 45 %) et seront ajustées de préférence en reprenant la pente du bâtiment le plus proche.
- > Le faitage dominant sera parallèle à la façade principale* sur rue ;
- > La couverture devra être réalisée en tuiles canal ou romane rouge uni, toutefois les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront être couverts d'un autre matériau d'une autre couleur ;
- > Les souches de cheminées doivent être rapprochées au maximum des faitières. Elles ne doivent pas former de saillie par rapport aux corniches des façades ;
- > Le principe de débord de toiture sur les pignons et les corniches est interdit.
- > Les toitures terrasses accessibles pourront être autorisées aux 2 conditions suivantes :
 - si leur surface n'excède pas 1/3 des surfaces de toitures développées sur le bâtiment ;
 - si elles sont dissimulées derrière un mur de façade formant garde-corps plein, les garde-corps ajourés sont interdits.
 - Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- > Les couvertures transparentes ou translucides sont autorisées pour des petites surfaces, proportionnées au bâtiment auxquelles elles sont intégrées, leur surface ne pourra excéder 1/3 des surfaces de toitures développées sur le bâtiment.

Façade :

- > Les choix relatifs au traitement des façades s'appuieront sur la composition d'ensemble de la place ou la rue qu'elles vont qualifier.
- > Les différentes façades du ou des bâtiment(s), les annexes* et clôtures seront traitées de manière homogène.
- > Les façades à pierre vue sont autorisées si l'appareillage des murs est de bonne qualité, dans ce cas, les pierres seront rejointoyées traditionnellement (ni en creux, ni en saillie).
- > Lorsque les façades pierres ne sont pas appareillées ou ne sont pas constituées de matériaux cohérents ou présentent un aspect hétérogène (lié à la présence de moellons, de maçonnerie brique, de béton...), elles devront impérativement être enduites.
- > Les murs en moellons et/ou pierres non taillées seront enduits et réalisés de préférence au mortier de chaux grasse et de sable, finition talochée ou gratté fin.
- > Les corniches et génoises existantes devront être conservées.
- > Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront impérativement encastrés dans le bâti et peints d'une couleur discrète.
- > En cas de changement de destination*, les anciennes portes de granges ou de remises de grandes dimensions qu'elles soient couvertes en arc ou en linteau, devront être maintenues et adaptées au nouveau programme.

Les ouvertures

- > Les ouvertures doivent être ordonnées, superposées, alignées, les largeurs doivent diminuer d'étage en étage. Leurs proportions sont plus hautes que larges.
- > Les encadrements et chaînage en pierre doivent être conservés.
- > Les appuis formés, soit d'une pierre non saillante, soit d'une tablette ouvragée doivent être conservés.

Clôtures*

- > Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m. Elles seront constituées :
 - Soit d'un mur maçonné ou en pierre
 - Soit par une grille métallique surmontant un mur maçonné ou en pierre.
- > Les murs maçonnés devront être recouverts d'un enduit gratté fin.

Les devantures commerciales :

- > L'aménagement des devantures (par leur échelle, leurs matériaux, leur modénature, leur couleur) sera conçu pour s'intégrer dans le cadre architectural en le respectant et en le mettant en valeur.
- > Dans le cas d'un commerce occupant plusieurs immeubles contigus*, la devanture devra respecter l'individualité de chaque immeuble.
- > Elles respecteront les éléments architecturaux* de l'immeuble : corniches, formes des baies, piédroits des arcs ou linteaux.

Les escaliers, les perrons et les balcons

- > Les escaliers, les perrons et balcons constitués de dalles de Volvic sur consoles et leurs garde-corps doivent être conservés. S'ils doivent être rénovés, il conviendra de préserver ou de mettre en œuvre les mêmes matériaux que ceux d'origine.
- > Toutefois en cas d'impossibilité technique on veillera à mettre en œuvre des matériaux cohérents avec les modes constructifs d'origine.
- > Lorsqu'il est nécessaire de rénover ou remplacer les gardes corps, il faudra retrouver leur légèreté notamment en utilisant des garde-corps à barreaudage simple.

■ Dispositions particulières applicables au secteur Ucj

Les dispositions suivantes sont applicables aux travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension limitée des constructions existantes et de leurs parcelles. Elles ne s'appliquent pas aux constructions neuves réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble de restructuration* de bâtiments existants ou de densification d'un foncier libre d'une superficie supérieure à 2500 m².

Volumétries

- > Le volume initial sera conservé. Seules des extensions limitées pourront être autorisées.
- > Les projets d'extension devront respecter les grands principes de la composition urbaine d'origine de la cité jardin en termes de volumes, de matériaux et de percements.

Toitures.

- > Les travaux de réfection des toitures reprendront la même forme et le même type de matériaux que l'existant.

Façades.

- > Les interventions sur le bâti existant (réhabilitation, ravalement des façades, modifications des percements...) devront respecter la modénature et la composition des façades actuelles.
- > Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à côte normalisée ou l'utilisation de celles-ci dans les nouveaux percements, doit faire l'objet d'une étude particulière d'intégration. Dans le cas où des percements sont supprimés, il peut être imposé que les matériaux de remplissage soient posés en retrait du nu de la façade, afin de préserver la composition de la façade.

Les annexes*.

Les annexes seront limitées à 12 m². Elles ne pourront pas être implantées entre les voies* de desserte et la façade du bâtiment principal ni en limite des sentes piétonnes. Elles seront réalisées en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes préfabriquées sont interdites.

Les garages

Le stationnement des véhicules sera assuré à l'intérieur du volume principal sauf dans le cas d'opération de garages groupés.

Clôtures*

Les clôtures seront conservées dans leur forme et leur traitement. Elles seront constituées d'une haie basse d'une hauteur maximum de 1m. Elles pourront être éventuellement doublées d'une grille implantée côté intérieur de la parcelle.

Traitement des espaces extérieurs/plantations.

- > Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné. Ils seront végétalisés à l'exception des espaces d'accès au garage et les entrées.
- > Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les aménagements ne devront pas entraîner une imperméabilisation des sols supplémentaires ou une diminution du couvert végétal. Toutefois des terrasses extérieures pourront être réalisés dans le prolongement des pièces de vie à condition de ne pas excéder une surface au sol de 15m².

■ Dispositions particulières applicables aux bâtiments à vocation de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra respecter les dispositions reportées aux OAP et les palettes chromatiques telles que définies aux dispositions générales ci-dessus (art. U6). En complément de ces palettes chromatiques, des teintes différentes (par exemple la dominante du logo de l'entreprise) pourront être autorisées pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux* particuliers. L'utilisation de ces teintes sera limitée à 20% de la surface de chaque façade.

Toitures

- > Les toitures seront traitées:
 - Soit à deux versants avec une pente maximum de 45% ;
 - Soit sous forme de toitures-terrasses qui pourront être végétalisées.
- > Les toitures à pente unique pourront être autorisées à condition d'être à faible pente.

Clôtures*

- > Les clôtures, tant à l'alignement* que sur les limites séparatives*, seront constituées d'une grille, de couleur neutre, éventuellement accompagnée d'une haie vive composée d'essences locales.
- > La hauteur des clôtures est limitée à 2m, sauf en cas d'impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.

LA ZONE URBAINE SPÉCIFIQUE (US)



La zone Us est une zone qui correspond aux activités liées aux infrastructures de transport aérien et aux activités militaires.

Cette zone est destinée à l'accueil des installations ou équipements nécessaires aux besoins propres de cette activité.

ARTICLE US1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception :

- > Des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- > Des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- > Les industries, entrepôts et bureaux liés aux activités aéronautiques et militaires,
- > Les logements et hébergements directement liés à ces activités.

ARTICLE US2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**2.1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET ESPACES PUBLICS.**

Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques les nouvelles constructions* peuvent s'implanter :

- > Soit à l'alignement* des voies
- > Soit en retrait* supérieur ou égal à 1 mètre à compter de l'alignement*.

2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*.

Les constructions peuvent être édifiées:

- > en limites séparatives,
- > ou en retrait* supérieur ou égal à 1m.

ARTICLE US3: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE US4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Rappel. Il n'est pas fixé de CBS dans la zone US.

Rappel.

Dans le cas où une limite de parcelle classée en zone urbaine ou en zone à urbaniser correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, la plantation d'une haie composée d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales sera imposée sur cette limite.

ARTICLE US5 : STATIONNEMENT

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

L'intégration urbaine des aires de stationnement devra être particulièrement étudiée :

- > Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre à haut jet pour 2 places de stationnement.
- > Les aires des stationnements dont la surface excède 1000m² devront être recoupées par des bandes paysagères en pleine terre* représentant au moins 15% de la surface de l'aire aménagée.
- > Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.

ARTICLE US6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement dans son contexte architectural et paysager. Les constructions et ouvrages devront respecter la palette chromatique 2 annexée au présent règlement.

LA ZONE URBAINE VERTE (UV)



La zone Uv regroupe des espaces urbains fortement végétalisés soit insérés à l'espace urbain soit en limite du périmètre urbanisé au contact des espaces agricoles et naturels. Ils constituent un élément de qualification du paysage urbain. Ils assurent pour certains d'entre eux une continuité écologique et contribuent au confort climatique des espaces urbains, grâce à leur effet de régulation thermique.

Ces espaces sont à vocation récréative et de loisirs et à vocation sportive, équipements et services. Cette zone correspond à la plaine sportive, le parc Boulanger, l'espace des mails M. Boubat et Concourdel, les jardins et le terrain d'aventure.

La zone Uv comprend trois deux secteurs Uv* où la constructibilité est restreinte. Ils correspondent :*

- > à une zone de jardins familiaux rue des Gargailles,
- > au terrain de modélisme et arboretum situé en limite de l'espace naturel des puys Long et d'Anzelle ;
- > à une zone de jardins situés rue Pasteur.

Le PLU vise, selon la nature des espaces concernés, à assurer leur préservation, à faciliter leur appropriation par la population et à améliorer leur fonctionnement.

ARTICLE UV1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières applicables au secteur Uv*

Dans le secteur Uv* sont autorisées les destinations suivantes, sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage :

- > les abris de jardins dont l'emprise au sol* n'excède pas 12m²,
- > l'extension des bâtiments existants, autres que les abris de jardins, dans la limite d'une emprise au sol* maximum de 50m².

ARTICLE UV2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET ESPACES PUBLICS.

Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques les nouvelles constructions* peuvent s'implanter :

- > Soit à l'alignement* des voies
- > Soit en retrait* supérieur ou égal à 1 mètre à compter de l'alignement*.

2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*.

Les constructions peuvent être édifiées:

- > en limites séparatives,
- > ou en retrait* supérieur ou égal à 1m.

Les constructions sont interdites dans la zone non aedificandi définie au plan sur le secteur des Gargaillies, en limite d'un secteur Nv.

ARTICLE UV3: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux indications de la carte des hauteurs.

Dispositions particulières au secteur Uv*

La hauteur des bâtiments existants, autres que les abris de jardins, pourra être supérieure à 2.5m sans toutefois être supérieure à la hauteur des bâtiments existants contigus*.

ARTICLE UV4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE ET SURFACE DE PLEINE TERRE*

Dispositions générales

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Les modalités d'application du CBS sont précisées au chapitre dispositions générales.

Les projets d'aménagement et de construction devront respecter les valeurs portées au plan de végétalisation. Les Surfaces de Pleine Terre (PLT) et de CBS (Coefficient de Biotope de Surface) pourront être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

- **La règle du CBS ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.**

La zone non aedificandi définie au plan sur le secteur des Gargaillies, en limite d'un secteur Nv devra être enherbée et plantée d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales.

2. ESPACES PARTAGES

Dispositions générales

L'existence d'espaces partagés est un facteur favorable aux échanges entre les habitants et au développement de pratiques collectives. Ces espaces offrent en même temps une possibilité d'ouverture des quartiers sur la ville.

Afin de favoriser la vie collective et les comportements écoresponsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

> **Peuvent être considérés comme espaces partagés :**

- les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres,...),
- les aires de jeux et les installations sportives extérieures,
- les patios et cours couverts collectifs sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
- les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espace de repas extérieur, terrasse collective, buanderie, atelier de bricolage, chambre et studio indépendants partagés, etc...),
- les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public,
- les cages d'escaliers vitrées en façades. Les surfaces admissibles au décompte correspondent aux espaces partagés situés en façades et non concernés par l'emprise utile des déplacements.

> **Ces règles ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.**

Rappel.

Dans le cas où une limite de parcelle classée en zone urbaine ou en zone à urbaniser correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, la plantation d'une haie composée d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales sera imposée sur cette limite.

ARTICLE UV5 : STATIONNEMENT

- > Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.
- > Les aires de stationnement en surface devront privilégier une implantation limitant leur visibilité depuis les voies ou espaces publics.
- > Leur intégration urbaine devra être particulièrement étudiée :
 - Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre à haut jet pour 2 places de stationnement.
 - Les aires des stationnements dont la surface excède 1000m² devront être recoupées par des bandes paysagères en pleine terre* représentant au moins 15% de la surface de l'aire aménagée.
 - Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.

ARTICLE UV6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement dans son contexte architectural et paysager.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et devront respecter la palette chromatique 2, annexées au présent règlement. En complément de cette palette chromatique, des teintes différentes pourront être autorisées pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux* particuliers. L'utilisation de ces teintes sera limitée à 20% de la surface de chaque façade.

Dispositions particulières au secteur Uv*

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et devront respecter la palette chromatique 2, à l'exception des teintes métallisées, annexée au présent règlement.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

■ Toitures

Les toitures des bâtiments seront à un ou plusieurs versants avec une faible pente (45% maximum) Le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être végétalisées.

■ Dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques ou photovoltaïques) seront intégrés aux éléments architecturaux* des constructions et devront être conçus de manière à s'insérer dans l'architecture générale de la construction.

■ Clôtures*

- > La hauteur des clôtures est limitée à 1,7m sauf impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.
- > Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité.
- > Les murs pleins sont interdits.

■ Traitement des façades.

- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont proscrits.
- > Les murs édifiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales.
- > Le recours à des matériaux naturels en vêtue est autorisé.

LA ZONE A URBANISER (AU)



Les zones AU sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, pour lesquelles les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation propres à chaque zone.

Quatre secteurs sont concernés :

- > La zone des Gargailles/Chatillone est située au contact des espaces naturels des coteaux sud, secteur sensible aux phénomènes de ruissellement et coulées de boue. A vocation dominante d'habitat mais ouverte à une mixité des fonctions, cette zone devra faire l'objet d'une étude particulière lors de son ouverture à l'urbanisation visant à définir les modalités techniques permettant d'intégrer les risques identifiés à l'intérieur et en aval du site.
- > La zone de restructuration du carrefour de l'autopont (carrefour entre l'avenue de l'Europe et de l'Allier) constitue un ensemble foncier dont l'urbanisation est aujourd'hui conditionnée aux choix de reconfiguration de ce carrefour. L'aménagement de ce site d'entrée de ville demande un projet global afin de valoriser ce potentiel foncier inséré à l'aire urbanisée.
- > Le site de Champ Fermé situé dans la continuité immédiate du Pontel est intégré au programme de requalification et de dynamisation des secteurs économiques de Lempdes. Il constitue le pendant à l'ouest du secteur précédent avec une vocation de pôle de service plus particulièrement dédié à l'accueil et à l'hébergement hôtelier.
- > Le site des Noyers bénéficie d'une situation privilégiée à l'interface de deux pôles d'excellence repérés au SCoT, le pôle agri-alimentaire de Marmilhat et la zone aéronautique. Le PLU affirme la volonté de conforter le pôle de Marmilhat et d'améliorer son fonctionnement tout en limitant les prélèvements sur l'espace agricole et en construisant un paysage d'entrée de ville qualitatif.

ARTICLE AU1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS***1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES.****1.1 Destination et sous-destinations interdites**

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites dans l'attente de la définition de prescriptions réglementaires déterminées dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

1.2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés sur l'ensemble de la zone AU sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone, de ne pas entraîner de dépenses supplémentaires pour la collectivité, les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés qui ne peuvent être implantés ailleurs pour des motifs techniques.

2. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX FONCTIONS URBAINES

Lors de la procédure de modification ou de révision du PLU, les dispositions suivantes, spatialisées au plan des fonctions urbaines seront applicables :

■ **Dans les secteurs de mixité des fonctions**

- Les commerces de gros sont interdits.

■ **Dans le secteur services aux entreprises**

- La création de logements et d'hébergement est interdite.
- La création de commerces et activités de services est interdite, à l'exception des activités de restauration, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergements hôteliers et touristiques.
- La création d'industries et d'entrepôts sont interdits.
- La création d'équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée.

■ **Dans le secteur du pôle administratif et d'enseignement**

- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont interdits, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les exploitations agricoles et forestières sont admises sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités des établissements d'enseignement.
- Les logements et les hébergements sont admis sous réserve qu'ils soient directement liés aux activités des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

ARTICLE AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**2.1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*.**

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés doivent être implantés à une distance minimale de 1m de l'alignement* des voies et espaces publics.

2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions sont interdites dans la zone non aedificandi définie au plan sur le secteur des Gargailles, en limite d'un secteur Nv.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés peuvent être implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 1m.

ARTICLE AU3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux indications de la carte des hauteurs.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

ARTICLE AU4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

Rappel.

Dans le cas où une limite de parcelle classée en zone urbaine ou en zone à urbaniser correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, la plantation d'une haie composée d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales sera imposée sur cette limite.

La zone non aedificandi définie au plan sur le secteur des Gargailles, en limite d'un secteur Nv devra être enherbée et plantée d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales.

ARTICLE AU5 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE AU6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement dans son contexte architectural et paysager.

LA ZONE A URBANISER (1AU)



Les zones 1AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation, elles sont situées soit à l'intérieur du périmètre urbanisé, soit dans la continuité de l'enveloppe urbaine.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées à condition de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* portant sur la totalité de la zone et selon un phasage défini dans le respect des objectifs et orientations du PADD. Toutefois cet aménagement pourra être réalisé en plusieurs tranches opérationnelles.

> **Les zones 1AU sont de 3 types :**

- les zones à vocation dominante d'habitat, elles sont destinées à l'accueil d'une diversité de fonctions urbaines (équipements, services ou activités compatibles avec l'habitat) et d'une mixité de types d'habitat. Les sites concernés sont : La Maugnade et l'ilot de la Treille, insérés à l'aire urbanisée ; en extension, les sites les Bartaux et les Pradeaux.
- Une zone de renouvellement urbain, elle est destinée à évoluer d'une vocation à dominante économique vers une vocation mixte habitat et activités (compatibles avec l'habitat), le site concerné est Les Molles.

L'ouverture à l'urbanisation de ces sites est soumise à des conditions de phasage précisées à l'article 1.

ARTICLE 1AU1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.1 Destination et sous-destinations interdites

Sur l'ensemble de la zone sont interdits :

- > Les exploitations agricoles et forestières;
- > Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- > Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles mentionnées aux articles suivants.

1.2 Destination et sous-destinations soumises à conditions particulières

Dans la mesure où les équipements et viabilités adaptées à la nature et à l'importance de l'opération sont réalisés, les constructions, aménagements, changement de destination*, extensions de constructions existantes sont autorisés sur les zones 1AU :

- > sous réserve de la réalisation d'une opération portant sur l'ensemble de la zone, pouvant comporter plusieurs tranches opérationnelles, et être compatibles avec les principes d'aménagement définis aux OAP ;
- > sous réserve du respect du phasage suivant :
 - phase 1 : 2017-2022 pour les zones 1AU1
 - phase 2 : 2023-2027, la zone 1AU2 (site des Pradeaux) et 1AU3 (site des Bartaux). Toutefois, le site des Bartaux ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque la zone 1AU2 des Pradeaux sera aménagée en totalité et commercialisée à hauteur de 50% du programme total de logements.

2. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX FONCTIONS URBAINES

Aux règles précédentes s'ajoutent les dispositions suivantes, spatialisées sur le plan des fonctions urbaines :

■ Dans les secteurs de mixité des fonctions

- Les commerces de gros sont interdits.

■ Dans le secteur de mixité renforcée ● Les Molles :

- la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée en application de l'article R151-34 alinéa 3° du code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles et changement de destination à usage d'industries et entrepôts sont interdits.
- Les constructions nouvelles et changement de destination à usage d'artisanat et commerce de détail, de commerces de gros, et d'hébergements hôteliers et touristiques sont interdits.
- Les constructions nouvelles et changement de destination à usage de logements et d'hébergements sont interdits sur une bande de 25m à partir de l'alignement* de l'avenue de l'Europe.
- Les opérations d'habitat devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de restauration, des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à des équipements d'intérêt collectif et services publics ou à des bureaux, de préférence situées en rez-de-chaussée*.

ARTICLE 1AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET ESPACES PUBLICS.

Dispositions générales

Sous réserve des dispositions particulières et dispositions figurant sur les documents graphiques **notamment dans les OAP**, les nouvelles constructions* doivent s'implanter à l'alignement* ou suivant un recul* de 0 à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public, d'un emplacement réservé ou d'une voie privée.

En cas de retrait* par rapport à l'alignement*, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 5 m devront avoir un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des emprises publiques*.

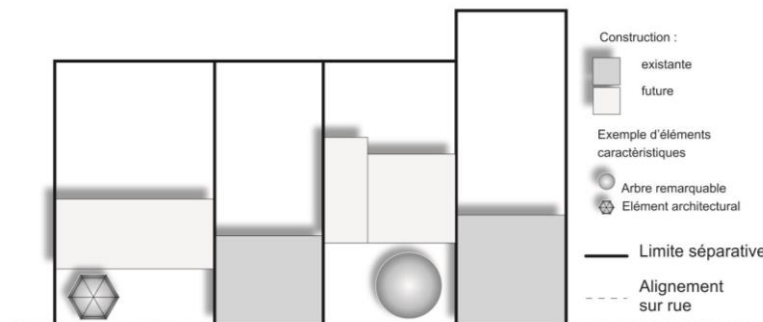
La règle d'implantation ne concerne pas :

- > les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel,
- > les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton, pour lesquels l'implantation est non règlementée.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:

- > pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- > en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle, terrains à fort dénivelé, etc...);
- > pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait* de la façade proportionnel à la dimension du houppier* avec un minimum de 5 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre (existant ou à planter) ;
- > pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- > pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- > pour permettre la préservation d'un mur existant afin de conserver le caractère de clos.



2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*.

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle). Les constructions peuvent être édifiées, sous réserve des dispositions particulières figurant dans les OAP :

- en limites séparatives,
- ou en retrait*, à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée (H/2) sans que celle-ci soit inférieure à 2mètres.

Cependant, l'implantation en limite des constructions peut être interdite pour des motifs de sécurité publique.

- > **La règle d'implantation ne concerne pas :** Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel pour lesquels l'implantation est non règlementée.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-après :

- > **Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain* configu*, sous réserve :**

- de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt collectif et services publics.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain*(parcelles en angle, terrains à fort dénivelé etc...).
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait* de la façade proportionnel à la dimension du houppier* avec un minimum de 5 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- pour permettre la préservation d'un mur existant afin de conserver le caractère de clos.

> Dans le cas d'annexes* de moins de 20m² de surface de plancher* qui pourront être implantées :

- En limite séparative ;
- A une distance d'1m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- A l'alignement du bâtiment principal existant.
- Le bassin des piscines sera implanté à 1m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des hauteurs. Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées au chapitre des dispositions générales.

La règle de hauteur ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Dispositions particulières

■ Hauteur minimale

Sur les secteurs identifiés au plan des hauteurs, en complément des hauteurs maximales autorisées, des hauteurs minimales sont imposées. Cette disposition ne s'applique pas :

- > aux extensions, réhabilitations* et annexes* des logements existants ;
- > aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- > aux constructions d'annexes*
- > à la rénovation, l'aménagement et les extensions limitées répondant à des obligations réglementaires de mise aux normes en termes de sécurité ou d'accessibilité des constructions existantes.
- > La hauteur des constructions annexes* ne peut excéder 2,5 mètres.

■ Bonus lié aux performances énergétiques

Au titre du 3ème de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement de la hauteur de façade maximale est autorisé, sans pouvoir toutefois être supérieur à 3 mètres, pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- > le raccordement à un réseau de chaleur, alimenté au moins à 50% par des énergies renouvelables ou de récupération,
- > l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%,
- > une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur.

Le niveau supplémentaire devra être conçu en attique* et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction permettant la plantation de végétaux.

Les surfaces de plancher supplémentaires autorisées ne pourront dépasser 50% de la surface du dernier niveau.

Le bonus de hauteur est applicable dans les secteurs de hauteurs maximales autorisées inférieures à 13m et spatialisés au plan des hauteurs.

■ **Dans le secteur de mixité renforcée ● Les Molles défini au plan des fonctions urbaines :**

- > Un bonus de hauteur est accordé pour les constructions intégrant des locaux d'activités en rez-de-chaussée*, dans la limite de 3m par rapport à la hauteur maximale définie au plan des hauteurs. Le bonus s'applique à chaque construction individuellement. Le calcul des surfaces de plancher* supplémentaires autorisées ne peut faire l'objet d'un cumul ou d'une mutualisation dans le cas de plusieurs constructions séparées sur une même unité foncière* ou lors d'une opération d'aménagement d'ensemble*.
- > Dans le cas ci-dessus, le niveau supplémentaire devra être conçu en attique* et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction permettant la plantation de végétaux.
- > Les surfaces de plancher supplémentaires autorisées ne pourront dépasser 50% de la surface du dernier niveau.
- > Ce bonus de hauteur ne peut pas être cumulé, en termes de hauteur supplémentaire, au bonus lié aux performances énergétiques.

ARTICLE 1AU4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE* ET SURFACE DE PLEINE TERRE*.

Dispositions générales

- > Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Les modalités d'application du CBS sont précisées au chapitre dispositions générales.
- > Les projets d'aménagement et de construction devront respecter les valeurs portées au plan de végétalisation. Les Surfaces de Pleine Terre (PLT) et de CBS (Coefficient de Biotope de Surface) pourront être mutualisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2. ESPACES PARTAGES

Dispositions générales

L'existence d'espaces partagés est un facteur favorable aux échanges entre les habitants et au développement de pratiques collectives. Ces espaces offrent en même temps une possibilité d'ouverture des quartiers sur la ville.

Afin de favoriser la vie collective et les comportements écoresponsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

Peuvent être considérés comme espaces partagés :

- > les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres,...),
- > les aires de jeux et les installations sportives extérieures,
- > les patios et cours couvertes collectifs sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
- > les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espace de repas extérieur, terrasse collective, buanderie, atelier de bricolage, chambre et studio indépendants partagés, etc...),
- > les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public,
- > les cages d'escaliers vitrées en façades. Les surfaces admissibles au décompte correspondent aux espaces partagés situés en façades et non concernés par l'emprise utile des déplacements.

Rappel.

Dans le cas où une limite de parcelle classée en zone urbaine ou en zone à urbaniser correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, la plantation d'une haie composée d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales sera imposée sur cette limite.

ARTICLE 1AU 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies* et des espaces publics. Il sera réalisé conformément aux prescriptions et aux normes mentionnées au titre 1 du présent règlement « Dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions particulières

■ Dans le secteur de mixité renforcée ③ Les Molles défini au plan des fonctions urbaines :

Dans les programmes nécessitant la réalisation de plus de 50 places, au moins 50% des emplacements de stationnement devra être intégré :

- > soit au volume de la construction : stationnements enterrés, semi-enterrés, en rez-de-chaussée*, en étage ou toiture,
- > soit au sein d'une structure dédiée accolée au bâtiment ou réalisée sur l'unité foncière*.

ARTICLE 1AU 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

Dispositions générales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement son contexte architectural et paysager. Les constructions et ouvrages devront respecter les palettes chromatiques attachées à la fonction urbaine définie au plan des fonctions urbaines dans laquelle ils se situent :

- > Palette chromatique 1 : secteurs de mixité des fonctions, de mixité renforcée ① le centre et ③ Les Molles, secteur de mutation des zones d'activités.
- > Palette chromatique 2 : secteurs d'activités, d'activités commerciales, de services aux entreprises, pôle administratif et d'enseignement, de mixité renforcée ② La Rochelle et ③ Les Molles, et le secteur de mutation des zones d'activités.

Les palettes chromatiques sont annexées au présent règlement.

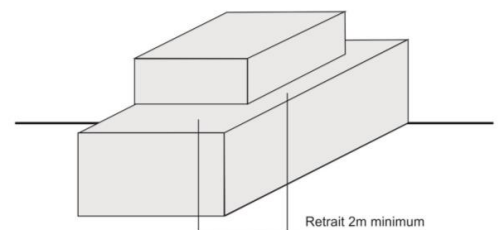
Les enduits d'aspect ciment gris sont interdits. Les bétons utilisés en façades ne peuvent rester bruts de décoffrage que si les coffrages ont été prévus à cet effet, comme par exemple les bétons architectoniques ou matricés.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles qui suivent ne concernent pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

■ Toitures

- > Les toitures seront à un ou plusieurs versants avec une pente maximum de 45%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect, forme et couleur, aux tuiles à dominante rouge. Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celle des couvertures des bâtiments voisins.
- > La réfection à l'identique des toitures existantes peut-être imposée.
- > Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines, qui pourront être translucides.
- > Sauf prescriptions spéciales au titre de la protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être végétalisées sauf si elles jouent un rôle de rétention des eaux pluviales.
- > Le dernier étage des constructions dépassant 3 niveaux devra être conçu en attique* et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux.
- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et les enduits de teintes saturées, le blanc pur, ainsi que le ciment gris sont proscrits.
- > Les murs édifiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes* doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales*.



- > Le recours à des matériaux naturels en vêtue est autorisé.

■ Les annexes*

Les annexes seront limitées à 20m².

■ Clôtures*

Les clôtures sont facultatives.

La hauteur des clôtures avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales est limitée à 1,7m sauf impératif technique, fonctionnel ou de sécurité. Les murs de soutènement ne sont pas concernés par les dispositions de hauteurs.

Sauf dispositions contraires reportées aux OAP :

- > les clôtures implantées sur une limite du domaine public et sur limite séparative correspondant à une limite de zone agricole et naturelle devront être traitées sous forme de haie épaisse composée de plusieurs essences locales et permettre la circulation de la biodiversité.
- > Les clôtures établies sur une limite d'espace vert collectif ou public, le long de cheminements modes doux seront constituées d'une haie vive composée de plusieurs essences locales. Les haies pourront être, le cas échéant, doublée d'une grille ou d'un dispositif en bois ou « ganivelle ». Dans ce cas la grille sera implantée côté intérieur de la parcelle. L'ensemble ne devra pas excéder la hauteur maximale fixée.
- > Les clôtures constituées de murs pleins sont interdites.

■ Traitement des espaces extérieurs

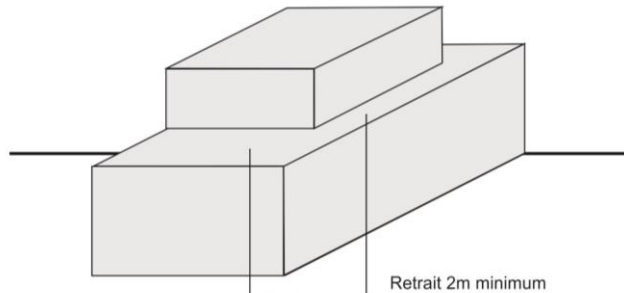
Les aires de stockage et dépôts extérieurs de matériaux, matériels et véhicules doivent être implantés et aménagés de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies* et espaces publics. Elles devront être masquées par des écrans de verdure ou tout autre dispositif opaque respectant la palette chromatique attachée à la fonction urbaine définie au plan des fonctions urbaines dans laquelle il se situe, telle que définie ci-dessus. Les palettes chromatiques sont annexées au présent règlement.

Dispositions particulières

■ Dispositions particulières applicables aux bâtiments à vocation d'habitat.

Volumétrie. Façades. Toitures. Traitement des derniers niveaux

- > Les toitures seront à un ou plusieurs versants avec une pente maximum de 45%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect, forme et couleur, aux tuiles à dominante rouge. Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celle des couvertures des bâtiments voisins.
- > Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines, qui pourront être translucides.
- > Sauf prescriptions spéciales au titre de la protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être végétalisées sauf si elles jouent un rôle de rétention des eaux pluviales.
- > Le dernier étage des constructions dépassant 3 niveaux devra être conçu en attique* et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux.



- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et les enduits de teintes saturées, le blanc pur, ainsi que le ciment gris sont proscrits.

- > Les murs édifiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes* doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales*.
- > Le recours à des matériaux naturels en vêture est autorisé.

Les annexes*.

Les annexes seront limitées à 20m².

Clôtures*

- > Sauf dispositions contraires reportées aux OAP, les clôtures tant à l'alignement* que sur les limites séparatives doivent être constituées par des haies vives d'essences locales (charmille, fusain...) et/ou tout autre dispositif à claire voie. Le long des voies* et espaces publics les murs en maçonnerie pourront être autorisés, notamment lorsqu'ils sont implantés dans le prolongement d'un mur en pierre ou enduit.
- > Les clôtures seront constituées d'une haie vive composée de plusieurs essences locales qui pourra être, le cas échéant, doublée d'une grille ou d'un dispositif en bois type claustra ou ganivelle implantée côté intérieur de la parcelle, lorsque ces clôtures sont implantées :
 - sur une limite du domaine public et sur limite séparative correspondant à une limite de zone agricole et naturelle
 - sur une limite d'espace vert collectif ou public et sur les limites séparatives
- > La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,7m sauf impératif technique, fonctionnel ou de sécurité. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée le long de la RD 52 (voies bruyantes) où la hauteur maximale est portée à 2m. Le long de cette voie, les clôtures pourront être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un mur plein implanté côté intérieur de la parcelle.
- > Les murs de soutènement ne sont pas concernés par les dispositions de hauteurs.

■ Dispositions particulières applicables aux bâtiments à vocation de commerce et activité de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra respecter les dispositions reportées aux OAP et les palettes chromatiques telles que définies aux dispositions générales ci-dessus (art. 1AU6). En complément de ces palettes chromatiques, des teintes différentes (par exemple la dominante du logo de l'entreprise) pourront être autorisées pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux* particuliers. L'utilisation de ces teintes sera limitée à 20% de la surface de chaque façade.

Composition

Les traitements architecturaux et paysagers devront garantir la qualité des façades et des aménagements vus depuis l'Autoroute

- > Le traitement des façades devra être cohérent :
 - Une unité de couleur (teinte, saturation) d'un bâtiment à l'autre ;
 - Une composition (avec un élément de vocabulaire commun à chacun des bâtiments, notamment au travers le choix entre un bardage horizontal ou vertical, du choix des matériaux en parement...)
- > Les bâtiments visibles à partir des principaux axes de circulation, devront faire l'objet d'un traitement cohérent et de qualité sous tous les angles de vues y compris la toiture.
- > Les couvertures seront de teinte foncée.

Toitures

Les toitures seront traitées:

- > Soit à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 45% ;
- > Soit sous forme de toiture-terrasse qui pourront être végétalisées.

Les toitures à pente unique pourront être autorisées à condition d'être à faible pente et pourront être masquées par un acrotère.

Dispositifs techniques

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades et sur les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. Ils devront être placés en combles, ou à défaut dissimulés derrière un mur acrotère* ou un dispositif écran dans le cas d'un toit-terrasse, ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

Clôtures*

- > Les clôtures, tant à l'alignement* que sur les limites séparatives, seront constituées d'une grille, de couleur neutre, éventuellement accompagnée d'une haie vive composée d'essences locales.
- > Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur de 2m maximum.

LA ZONE AGRICOLE (A)



La zone agricole a pour vocation de préserver les terres présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière y compris les habitations des exploitants dans la mesure où la nécessité d'une présence permanente est établie.

Elle comporte un secteur **An** qui correspond à un ensemble de terres gérées par l'agriculture qui s'étend principalement au Nord en direction de la plaine de la Limagne. Ce secteur présente une forte exposition aux nuisances notamment sonores et une grande sensibilité paysagère du fait de sa situation en bordure d'une infrastructure importantes (A711) en entrée d'agglomération. De ce fait, toute construction doit être interdite à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle comporte un secteur de taille et de capacité limitée (**STECAL**) As. La création du STECAL a pour objet de permettre la poursuite et le développement des activités en place et l'accueil de nouveaux équipements ou activités contribuant au développement du pôle d'excellence agri-alimentaire défini au SCoT. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs possédant des vocations proches mais distinctes :

- > au nord de la RD 766, un sous-secteur AS1 correspondant au site d'implantation actuel des établissements d'enseignement, centre de formation et exploitation agricole pédagogique du pôle de Marmilhat. Ce secteur comporte également des hébergements qui doivent pouvoir évoluer;
- > au sud-ouest de la RD 766, un secteur AS2, correspondant à des espaces non urbanisés destinés à l'accueil d'activités de recherche/développement et de transformation des productions agricoles à haute valeur ajoutée.

Le règlement prévoit la possibilité de réalisation de nouvelles constructions et d'extension des bâtiments existants liées à la vocation de chaque secteur identifié.

ARTICLE A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

Dispositions générales

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception :

- > des constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- > des constructions et extensions à usage d'habitation de l'exploitant dans la mesure où est établie la nécessité d'une présence permanente sur place. La construction sera obligatoirement implantée sur le même site que l'activité agricole ;
- > des dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et les exhaussements* et affouillements nécessaires à leurs réalisations, dans le respect des réglementations spécifiques, notamment du règlement sanitaire départemental ;
- > des réhabilitations* et travaux confortatifs des bâtiments existants ;
- > des dispositifs de production d'énergies renouvelables intégrés aux constructions ;
- > des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- > des clôtures.

Dispositions particulières

■ **Sur l'ensemble du secteur As de Marmilhat**

Sur ce secteur sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental et paysager des lieux :

- > Les équipements d'intérêt collectifs et services publics liés et nécessaires au fonctionnement et au développement des activités des établissements d'enseignement et de recherche.
- > Les exploitations agricoles et forestières sont admises sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités des établissements d'enseignement et de recherche.
- > Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

● **Dans le sous-secteur As1 (STECAL)**

- > Les extensions des logements et des hébergements existants liés aux activités d'enseignement et de dans la limite de 50% de la surface de plancher (SDP) existante.
- > L'artisanat et le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admis sous réserve qu'ils soient directement liés aux activités autorisées.

● **Dans le sous-secteur As2 de Marmilhat/Gandaillat.**

- > Les autres activités secondaires et tertiaires liés aux activités de recherche/développement et de transformation des productions agricoles à haute valeur ajoutée.

■ **Dans le secteur An**

Toute construction est interdite, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

■ **Dans le secteur d'entrée de ville repéré au plan des fonctions.**

Seules sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions des articles 2 à 6 suivants :

- > les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la SDP existante ;
- > les aires de stationnement et les clôtures.

ARTICLE A2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

2.1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte des importants risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque les terrains* se situent en aval des voies.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 100m de l'autoroute A711.

2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 10m par rapport aux limites séparatives entre zones et par rapport aux emplacements réservés*.

ARTICLE A3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. La hauteur maximale autorisée est de 8m.

ARTICLE A4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

Les haies bocagères existantes sur l'unité foncière* doivent être conservées dans leur forme et leur composition à l'exception des aménagements nécessaires à la réalisation d'un accès. Toute haie supprimée devra faire l'objet d'une reconstitution à linéaire constant. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales locales. Ces dispositions ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques.

ARTICLE A5 : STATIONNEMENT

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions et aménagements.

ARTICLE A6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains ; et devront respecter la palette chromatique 2 à l'exception des teintes métallisées ; cette palette est annexée au présent règlement. Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ni aux serres et tunnels agricoles.

■ Toitures

Le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être végétalisées.

■ Traitement des façades.

- Les murs édifiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes* doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales*.
- Les enduits d'aspect ciment gris et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les bétons utilisés en façades ne peuvent rester bruts de décoffrage que si les coffrages ont été prévus à cet effet, comme par exemple les bétons architectoniques ou matricés.
- Le recours à des matériaux naturels en vêtue est autorisé.

■ Clôtures*

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,5m sauf impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.
- Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité, elles pourront éventuellement être doublées d'une grille.
- Les murs pleins sont interdits à l'exception des murs en pierre apparente. Les clôtures réalisées avec des matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

■ Dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques ou photovoltaïques) seront intégrés aux éléments architecturaux* des constructions et devront être conçus de manière à s'insérer dans l'architecture générale de la construction.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments à usage de logement et leurs annexes

■ Toitures

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation seront à un ou plusieurs versants avec une pente maximale de 45%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect, forme et couleur, aux tuiles à dominante rouge. Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celle des couvertures des bâtiments voisins.

Le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et couvertures de piscines qui pourront être translucides.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)



La zone naturelle et forestière est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances. Elle correspond aux coteaux des puys d'Anzelle et de Bane sur lesquels est délimitée une zone Natura 2000, et les contreforts de la vallée de l'Allier.

Une zone N a été instituée sur la zone inondable du Bec sur les secteurs d'aléas moyens et forts.

Elle comprend trois secteurs :

- > Un secteur Nv correspondant à des parcelles possédant un potentiel viticole sanctionné par un classement en AOP qu'il convient de préserver et de valoriser ;
- > Un secteur Nrm affecté par des risques de mouvement de terrain liés à des cavités souterraines d'anciennes exploitations minières avec des présomptions d'instabilité faibles ou mal connues et élevées ;
- > Un secteur Nn de protection stricte de la zone Natura 2000.

ARTICLE N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS*

Dispositions générales

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception :

- > des réfections et travaux confortatifs des bâtiments existants ;
- > des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière* où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- > des clôtures ;
- > de la réhabilitation des « tonnes » existantes sans modification de leur volume ;
- > des équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires à la mise en valeur culturelle ou scientifique du milieu naturel ou du patrimoine naturel, architectural ou archéologique dans la limite de 15m² d'emprise au sol*.
- > les aires de stationnement ouvertes au public.
- > des équipements cyclables d'intérêt collectif pour l'aménagement et la mise en place de modes doux.

Dispositions particulières applicables au secteur Nv

Sont autorisées en plus des destinations et sous-destinations ci-dessus mentionnées, sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage, les constructions légères nécessaires à l'exploitation agricole dont l'emprise au sol* n'excède pas 20m². Ces constructions ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

Dispositions particulières applicables aux secteurs Nrm et Nn

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites

ARTICLE N2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

2.1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*.

Les constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au document graphique lorsqu'elles existent. Les constructions devront s'implanter :

- > Soit en limites séparatives*,
- > ou en retrait* supérieur ou égal à 1m.

Cette distance est portée à 40m le long des voies départementales.

2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*.

Les constructions devront s'implanter :

- > Soit en limites séparatives*,
- > ou en retrait* supérieur ou égal à 1m.

ARTICLE N3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone, les réfections et travaux confortatifs des bâtiments existants sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.

Les constructions autorisées ne pourront dépasser 5 mètres de hauteur en tout point de la construction.

ARTICLE N4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).

Les haies bocagères existantes sur l'unité foncière* doivent être conservées dans leur forme et leur composition à l'exception des aménagements nécessaires à la réalisation d'un accès. Toute haie supprimée devra faire l'objet d'une reconstitution à linéaire constant. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales.

ARTICLE N5 : STATIONNEMENT

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

L'intégration urbaine des aires de stationnement devra être particulièrement étudiée :

- > Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre à haut jet pour 2 places de stationnement.
- > Les aires des stationnements auront une surface maximum de 550m² et devront comporter des bandes paysagères en pleine terre* représentant au moins 15% de la surface de l'aire aménagée.
- > Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.
- > Les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements perméables.

Le traitement des limites de ces aires de stationnement fera l'objet d'un soin particulier. Les clôtures sont interdites à l'exception des clôtures constituées d'une structure végétale composée de haies et bosquets d'essences locales.

ARTICLE N6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et devront respecter la palette chromatique 2, à l'exception des teintes métallisées, annexée au présent règlement.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ni aux serres et tunnels agricoles.

■ Toitures

Les toitures des bâtiments seront à un ou plusieurs versants avec une faible pente (45% maximum) Le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être végétalisées.

■ Dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques ou photovoltaïques) seront intégrés aux éléments architecturaux* des constructions et devront être conçus de manière à s'insérer dans l'architecture générale de la construction.

■ Clôtures*

- > La hauteur des clôtures est limitée à 1,5m sauf impératif technique, fonctionnel ou de sécurité.
- > Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité.
- > Les murs pleins sont interdits.

■ Traitement des façades.


- > L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont proscrits.
- > Les murs édifiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales*.
- > Le recours à des matériaux naturels en vêtue est autorisé.

ANNEXES

ANNEXE 1 – GLOSSAIRE

<p>Accès sécurisés</p>	<p>Accès permettant l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou transportées par brancard) de façon autonome ou avec l'aide des secours.</p> <p>Ces accès doivent donc être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - praticables : avec un itinéraire situé au-dessus de la CMHE (le terme CMHE est défini dans le glossaire) - suffisants : leur nombre et leur gabarit doivent permettre une évacuation d'urgence rapide de l'ensemble des personnes concernées sur le site, voire des biens stockés (évacuation des produits dangereux si une telle procédure est prévue), ainsi que l'intervention des services de secours.
<p>Batardeau</p>	<p>Dispositif visant à empêcher l'intrusion de l'eau par une ouverture. Ces dispositifs peuvent être amovibles manuellement, ou asservis hydrauliquement.</p> <p>Exemple :</p> <p>La stabilité des murs en maçonnerie de qualité courante peut être menacée dès lors que la différence de hauteur d'eau entre l'intérieur et l'extérieur atteint un mètre. Ceci conduit à limiter la hauteur des batardeaux à un mètre.</p>
<p>Emprise au sol</p>	<p>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.</p>
<p>Emprise matérialisée</p>	<p>Afin d'éviter aux personnes et véhicules d'intervention de secours, appelés à circuler dans une zone inondée de tomber dans la piscine, cette dernière n'étant plus visible, les coins des piscines sont matérialisés par des repères dont la hauteur dépasse de 50 cm la CMHE (terme défini dans le glossaire).</p>
<p>Espaces de plein air</p>	<p>Espaces verts, équipements sportifs et de loisirs ouverts, trame verte et bleue (au sens de l'article L371-1 du code de l'environnement), cours d'eau, sentier de promenade.</p>
<p>Extension au sol</p>	<p>Construction créant de l'emprise au sol, accolé à un bâtiment existant et disposant d'un accès direct à la construction existante.</p>
<p>Extension par surélévation</p>	<p>Toute surface de plancher créée en surélévation d'un bâtiment existant s'inscrivant dans l'emprise au sol des constructions existantes.</p>
<p>Local technique</p>	<p>Bâtiment ou partie de bâtiment, maçonné, destiné à abriter des équipements techniques. Ces locaux ne peuvent être des bureaux et ne peuvent être occupés de manière régulière. A titre d'exemple, ces locaux peuvent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - local des installations de fonctionnement des piscines ou des bassins, - local destiné au fonctionnement des réseaux, - local poubelle, - local à vélo.
<p>Mise en sécurité</p>	<p>La mise en sécurité consiste à assurer aux personnes exposées une zone hors d'eau ou un accès sécurisé. Les termes « zone hors d'eau » et « accès sécurisé » sont définis dans le présent glossaire.</p>
<p>Mise hors d'eau (voir schéma ci-après)</p>	<p>Les nouveaux planchers habitables et fonctionnels¹ de toute construction nouvelle et de tout aménagement de construction devront être réalisés à un niveau minimal assurant leur mise hors d'eau par rapport au terrain naturel*. Les niveaux de mise hors d'eau sont fonction du niveau d'aléa de la zone d'implantation de la construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone d'aléa fort : terrain naturel* (TN) + 2 mètres - zone d'aléa moyen : terrain naturel* (TN) + 1 mètre - zone d'aléa faible : terrain naturel* (TN) + 0.5 mètre ;

¹ Le terme « **planchers habitables** » regroupe les locaux habitables, à savoir cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains...
 Ne sont pas considérés comme planchers habitables ceux de locaux tels que cave, cellier, buanderie, garages....
 Les **planchers fonctionnels** sont ceux destinés à recevoir des activités humaines et économiques diverses ou celles accueillant du public (salles de sport, de cours, commerces, bureaux, ateliers...).

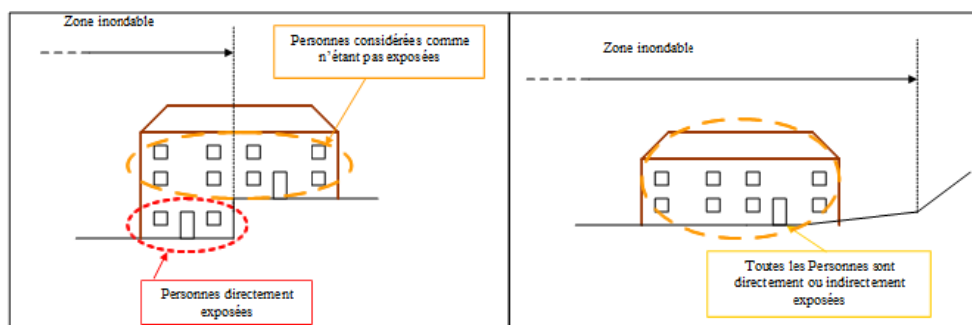
<p><i>Cote de mise hors d'eau (CHME)</i></p>	<p>La cote de mise hors d'eau est la cote située 20cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux déterminée par la modélisation hydraulique pour la crue centennale, et reportée sur le zonage réglementaire.</p> <p>Calcul de la CMHE.</p>  <p>Formule de calcul :</p> $CMHE = \left[\frac{cote\ amont - cote\ aval}{c} \times a \right] + cote\ aval + 0,2\ m$ <p>Exemple de calcul : a= 100m ; c=300m ; cote amont : 335 ; cote aval : 334</p> $CMHE = \left[\frac{335-334}{300} \times 100 \right] + 334 + 0,2 = 334,53\ m\ NGF$
<p><i>Coût économique des dégâts</i></p>	<p>Coût global d'indemnisation des personnes physiques ou morales suite à la survenance d'un événement comparable à l'évènement de référence. Il englobe bien évidemment les réparations des préjudices subis par des personnes ainsi que celles des biens mobiliers et immobiliers.</p>
<p><i>Plancher habitable</i></p>	<p>Les planchers habitables regroupant les locaux habitables, à savoir cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains... Ne sont pas considérés comme planchers habitables ceux de locaux tels que cave, cellier, buanderie, garages...</p>
<p><i>Plancher fonctionnel</i></p>	<p>Les planchers fonctionnels sont ceux destinés à recevoir des activités humaines et économiques diverses ou celles accueillant du public (salle de sport, de cours, commerces, bureaux, ateliers...)</p> <p>Les abris de jardins, les locaux techniques, les locaux sanitaires des espaces de plein air, les parties communes des bâtiments de logement collectif, les bâtiments de stockage de matériel insensible à l'eau ne sont pas soumis à l'obligation d'implantation à la cote de mise hors d'eau.</p> <p>En revanche, les matériels sensibles et/ou polluants devront être implantés à la cote de mise hors d'eau.</p>

Personnes exposées aux inondations

Personnes pouvant subir directement ou indirectement, les conséquences d'une crue de période de retour 100 ans. Sont directement exposées, les personnes situées sous la Cote de Mise Hors Eau (CMHE). Sont indirectement exposées, les personnes situées au-dessus de la CMHE mais qui ne peuvent pas quitter les bâtiments en cas d'inondation.

A titre d'illustration :

- bâtiment dont l'emprise est située entièrement en zone inondable : tous les occupants sont soit directement soit indirectement exposés ;
- bâtiment dont l'emprise est en limite de zone inondable et résistant au phénomène de référence : Seuls les occupants situés dans les étages au-dessus de la CMHE et les occupants ne bénéficiant pas d'un accès en dehors de la zone inondable direct, permanent et sécurisé sont exposés.



Plancher	Sol dans une construction close et couverte.
Régalage	Action d'aplanir un terrain de façon à lui donner une surface régulière.
Service public	Ensemble des organismes qui dépendent des autorités publiques ou qui agissent pour leur compte, et dont l'activité s'exerce en vue d'un intérêt public.
Sous-sol	Tout ou partie des planchers (terme défini dans le glossaire) situé sous la cote du terrain naturel* (terme défini dans le glossaire). Ne sont pas considérés comme sous-sol, les fosses telles que les piscines situées dans des bâtiments ou les fosses de maintenance (maintenance véhicules, équipements industriels).
Terrain Naturel	La cote du terrain naturel est celle considérée avant travaux de décapage de terre végétale, de déblaiement ou de remblaiement.
Transparence hydraulique	Capacité d'un ouvrage, une construction ou un aménagement à permettre l'écoulement des eaux. Pour les clôtures : La transparence hydraulique est assurée lorsqu'elles sont constituées de grillage posé sur des piquets ou poteaux. Les clôtures autres que les grillages (murs en maçonnerie, panneaux de bois ou de matériaux de synthèse) assurent la transparence hydraulique lorsqu'elles présentent sous la cote des plus hautes eaux, des parties ajourées, également réparties sur leur hauteur et leur longueur, au moins égales au 3/4 de leur surface.



Vulnérabilité	<p>Impact potentiel de la crue de référence sur les habitants, les activités, la valeur des biens</p> <p><u>Réduire/augmenter la vulnérabilité</u>: réduire/augmenter le nombre de personnes et/ou la valeur des biens directement exposés au risque.</p> <p>Est considérée comme « <u>augmentation de la vulnérabilité</u> », une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, telle que la transformation d'un garage en logements, dont les planchers sont situés sous la CMHE (le terme « CMHE est défini dans le glossaire). Les hiérarchies suivantes sont retenues, par ordre décroissant de vulnérabilité : Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce> artisanat ou industrie > bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.</p> <p>Les personnes et les biens directement exposés > les personnes et les biens indirectement exposés.</p> <p>Exemple : Situation d'une grange en zone d'aléa faible ou moyen, dont les planchers sont situés au niveau du terrain naturel. Aménager le rez-de-chaussée* de la grange en logement augmente le nombre de personnes directement exposées et augmente donc la vulnérabilité, selon la hiérarchie énoncée ci-dessus. Néanmoins, si le projet prévoit la surélévation des planchers existants de la grange au-dessus de la CMHE pour y accueillir des logements, le nombre de personnes directement exposées n'est pas augmenté, et la vulnérabilité n'est de ce fait pas augmentée.</p>
----------------------	---

ANNEXE 2 - LEXIQUE

- **Accès**

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie* publique ou privée carrossable.

- **Acrotère**

Élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

- **Albédo**

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur.

- **Alignement**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Dès lors qu'un alignement imposé (trait continu) est porté au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, les balcons,... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

- **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

- **Arbre de haute tige***

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50m.

- **Attique**

Est considéré comme attique le ou les deux dernier(s) niveau(x) droit(s) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'au moins 2 m sur au moins 2 façades dont la façade principale. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Changement de destination**

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

- **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière* qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre*, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

- **Clôture**

Une clôture enclose un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière* en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

- **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.

- **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

- **Destination des constructions**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

- **Éléments architecturaux**

Sont considérés comme éléments architecturaux* les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

- **Emplacement réservé**

Pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés* sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

- **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.

- **Espace libre**

Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière* non occupé par une ou des constructions.

- **Exhaussement**

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

- **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.

- **Foisonnement des stationnements**

Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (exemple : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers de bureaux et aux résidents des logements).

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectifs et d'emprise au sol.

- **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **Houppier**

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

- **Ilots de chaleur**

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

- **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.

- **Logement locatif social**

Un logement locatif social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes et intermédiaires qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

- **Marges de recul portées sur les documents graphiques**

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis.

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

- **Mutualisation des stationnements**

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet sur une unité foncière* d'une superficie supérieure à 5000 m².

Pourront également être considérées comme opérations d'aménagement d'ensemble, les projets réalisés dans le cadre des Projets de Renouveau Urbain (PRU) sous réserve d'être établis en cohérence avec la programmation d'ensemble du secteur concerné.

- **Parcelle d'angle**

La limite d'implantation des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doit respecter un pan coupé symétrique de 5 m minimum à l'intersection de voies ouvertes à la circulation automobile.

- **Parcelle en drapeau**

Une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot.

- **Pleine terre**

Un espace est de pleine terre lorsque que les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

- **Recul et retrait**

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques*, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

- **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas 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.

- **Rez-de-chaussée**

Étage d'un bâtiment dont le plancher* est le plus proche du niveau du sol extérieur.

- **Saillies traditionnelles**

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

- **Servitudes**

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- > d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- > d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

- **Sol ou terrain naturel**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

- **Sous-sol**

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

- **Surface de Plancher (SP)**

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- > articles L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme,
- > circulaire Logements du 3 février 2012,
- > article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- > ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- > décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

- **Tènement, terrain ou unité foncière**

Une unité foncière, un terrain, un tènement est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

- **Terrain en pente**

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%. Dans le cas d'un terrain admettant un linéaire supérieur à 20 mètres, la pente est calculée par sections de 20 mètres en partant du point le plus bas.

- **Toiture végétalisée**

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.

- **Voie 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.

- **Voie ouverte à la circulation**

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 151-42, conçues ou ouvertes à la circulation publique.

ANNEXE 3 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES*

I – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVES POUR VOIRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS			
N°	1. Désignation	Bénéficiaire	Surface⁰
1	Bassin de rétention de Grangevieille.	Clermont Auvergne Métropole	7 870 m ²
2	Élargissement de fossés route d'Aulnat et le long de l'A711 et A712.	Clermont Auvergne Métropole	9 485 m ²
3	Création d'un parvis, de cheminements modes doux et de stationnements pour équipements sportifs.	Commune	7 125 m ²
4	Aménagement d'un espace vert.	Commune	8 165 m ²
5	Création d'une liaison piétonne entre rue du Pontel et rue du Marais (6m d'emprise).	Commune	2 405 m ²
6	Élargissement à 18 mètres de la rue de la Rochelle.	Clermont Auvergne Métropole	7 595 m ²
7	Création d'un espace public.	Clermont Auvergne Métropole	4 140 m ²
8	Élargissement à 15 mètres de la rue de la Piscine.	Clermont Auvergne Métropole	1 905 m ²
9	Élargissement à 12 mètres de la rue de Grangevieille.	Clermont Auvergne Métropole	810 m ²
10	Création d'une voie de liaison modes doux paysagée entre la rue de Grangevieille et la RD766 (6m d'emprise).	Clermont Auvergne Métropole	1 395 m ²
11	Création d'un accès à la zone 1AU ₁ « Les Molles ».	Clermont Auvergne Métropole	1 595 m ²
12	Création d'un parking végétalisé.	Commune	5 855 m ²
13	Créations de cheminements modes doux.	Commune	270 m ²
14	Élargissement à 17 mètres de plateforme de la rue de la Grassette.	Clermont Auvergne Métropole	1 120 m ²
15	Élargissement à 12 mètres de la rue des Gargailles.	Clermont Auvergne Métropole	1 460 m ²
16	Élargissement à 26 mètres d'emprise de l'avenue de l'Europe (RD766) et aménagement du carrefour entre la RD766 et la rue de la Piscine et la rue de la Croix Basse.	Clermont Auvergne Métropole	2 895 m ²
17	Restructuration du carrefour entre la RD766 et la RD769.	Département	14 560 m ²
18	Aménagement du carrefour rue des Bardines / RD769.	Clermont Auvergne Métropole	435 m ²
19	Sécurisation du virage rue Henri Matisse.	Clermont Auvergne Métropole	9 m ²
20	Élargissement de la rue de Dallet.	Clermont Auvergne Métropole	325 m ²
21	Élargissement à 12 mètres de la rue Alexandre Vialatte.	Clermont Auvergne Métropole	845 m ²
22	Sécurisation du carrefour rue de Dallet / rue Jean Jaurès.	Clermont Auvergne Métropole	1 m ²
23	Élargissement du passage des Lilas.	Clermont Auvergne Métropole	350 m ²
24	Réalisation d'une liaison piétonne et de stationnements entre la place Roger Cournils, rue du Pradal et impasse de la Croix du Berger.	Clermont Auvergne Métropole	505 m ²
25	Élargissement à 9 mètres de la rue du 11 Novembre.	Clermont Auvergne Métropole	465 m ²
26	Sécurisation du carrefour rue du Fossé / rue de la Treille.	Clermont Auvergne Métropole	2 m ²
27	Élargissement à 8 mètres de plateforme de l'impasse de Chabanelle.	Clermont Auvergne Métropole	35 m ²
28	Élargissement à 10 mètres et aménagement des rues de la Source et du Crest.	Clermont Auvergne Métropole	615 m ²
29	Aménagement de la rue de la Maugagnade pour une emprise d'environ 8 mètre.	Clermont Auvergne Métropole	95 m ²
30	Élargissement à 8 mètres du chemin de Lempdes à Cournon.	Clermont Auvergne Métropole	260 m ²
31	Élargissement de la route de Cournon et raccordement au CD8.	Clermont Auvergne Métropole	210 m ²

II – EMPLACEMENT RESERVE EN VUE DE LA RÉALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS FAVORISANT UNE MIXITÉ SOCIALE (article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme)						
N°	Site	Superficie PLU⁰	Densité PLU⁰	Programmation PLU⁰	Programmation PLU LLS⁰	Autres programmes Nb⁰
A	Les Molles	16 400 m ²	220 m ² /logt	De l'ordre de 49 logements	25% soit 13 logements	Accession sociale collectif : 10% Accession libre collectif : 30% Accession sociale en intermédiaires ou individuels groupés : 32%
B	Fontanille 1	4 510 m ²		Habitat adapté pour la sédentarisation des gens du voyage		

NB : ⁰ les nombres donnés sont indicatifs

ANNEXE 4 - LISTE DES ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

Les essences locales ci-dessous énumérées sont fermement conseillées dans la création des haies, bosquets ou écrans végétaux.



Cornouiller (Cornus)
jeunes rameaux rouges vifs, très décoratifs en hiver -
fleurs blanches au printemps



Charmille (Carpinus)
brise-vent très apprécié pour son feuillage
qui reste sur l'arbre l'hiver



Viorne (Viburnum)
selon les variétés, la floraison dure de 2 à 4 mois, parfumée.
Viorne-tin à feuillage dense



Fusain (Euonymus)
certaines variétés sont persistantes (fortunei coloratus)



Photinia
Feuillage persistant. jeunes pousses rouges



Forsythia
floraison jaune à la fin de l'hiver



l'Epine - vinette
le Berberis est persistant



Lilas (Syringa)
floraison odorante en mai



Chèvrefeuille (Lonicera)
le nitida est persistant. Le « maigrün » est idéal en couvre-sol



Sureau (Sambucus)
Osmanthe (Osmanthus)
Persistant



Spirée (*Spiraea vanhouttei*)
rustique - floraison mai / juin



Clématite des haies
(*Clematis vitalba*)
grimpeuse - floraison blanche



Sorbier des oiseleurs
(*Sorbus aucuparia*)



Jasmin d'hiver (*Jasminus nudiflorum*)
fleurit l'hiver



Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
rustique - terrains calcaires et marneux
les feuilles restent l'hiver



Alisier blanc (*Sorbus aria*) terrains calcaires



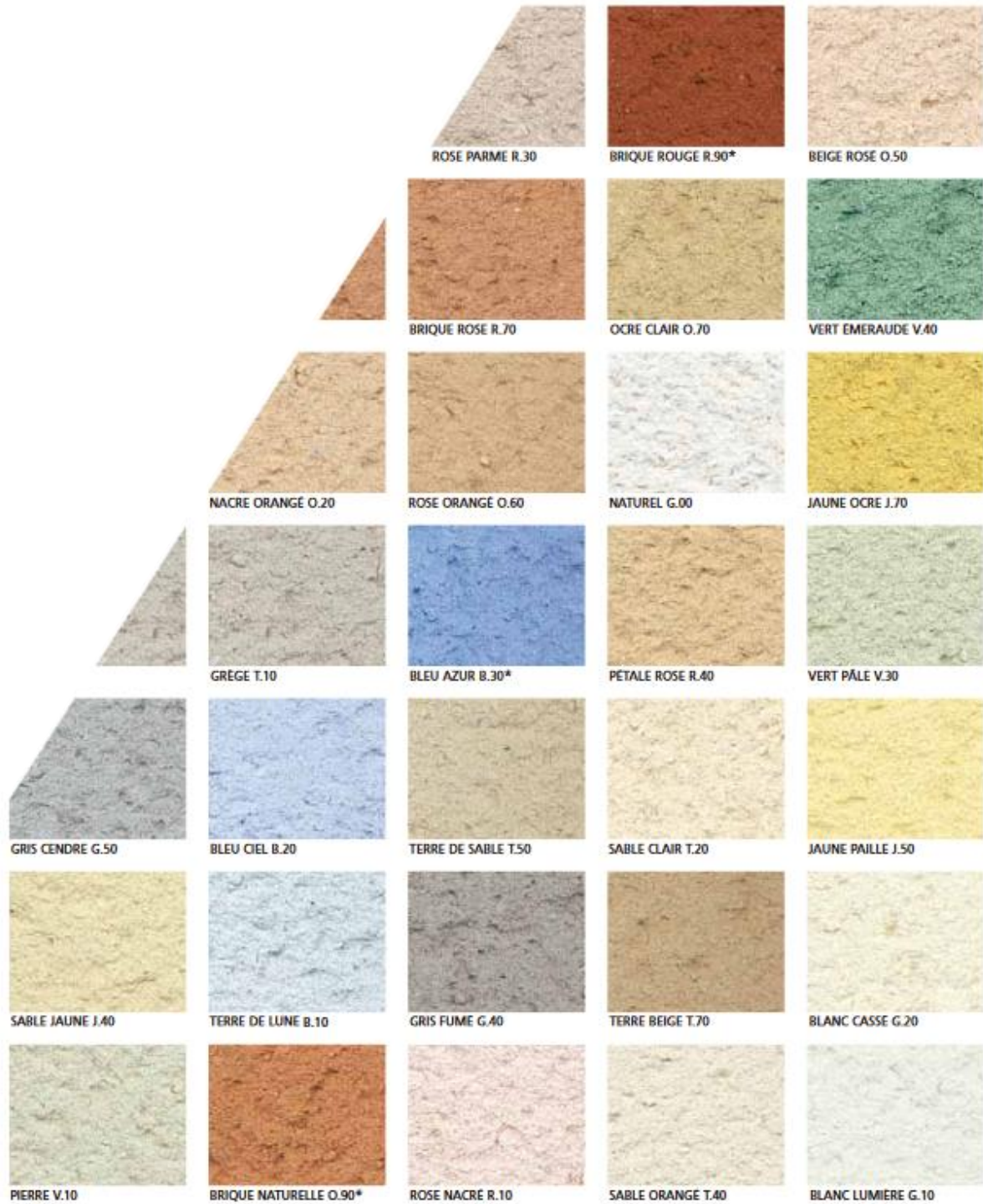
Eleagnus ebbengei
Persistant – floraison sept. / oct.



Laurier otto luyken
persistant

ANNEXE 5 – NUANCIER COMMUNAL

PALETTE CHROMATIQUE 1





PALETTE CHROMATIQUE 2

TEINTES LAQUEES



6003



7003



7006



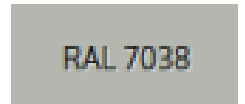
7022 Terre d'ombre



7034



9006



RAL 7038



8025



8017 Brun



8019 Brun gris



RAL 7042

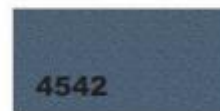
TEINTES METALLISEES



9006



9007



4542



1733



1829

BOIS: de brun à gris