



**clermont  
auvergne  
métropole**

**ROMAGNAT**

**P L U**

# 4 REGLEMENT

DOSSIER APPROUVÉ

4 mai 2018

 SYCOMORE URBANISME  
JM FREYDEFONT  
62 Avenue E. Michelin  
63100 Clermont-Fd  
Tél. 04 73 90 23 03  
Courriel : [sycomore.urbanisme@wanadoo.fr](mailto:sycomore.urbanisme@wanadoo.fr)

  
Romagnat  
**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION DU RÈGLEMENT</b>	<b>3</b>
COMPOSITION DU REGLEMENT	3
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.	4
COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES.	5
STATUT RÈGLEMENTAIRE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.	6
ANNEXES	6
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>7</b>
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	9
4. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITÉ ET A LA SANTE DE LA POPULATION	9
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION	12
6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER	13
7 - TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. COEFFICIENT DE BIOTOPE	15
8 HAUTEUR	18
9. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE	19
10. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX	20
11. STATIONNEMENT	21
<b>LA ZONE URBAINE (U)</b>	<b>25</b>
<b>LA ZONE URBAINE VERTE (UV)</b>	<b>37</b>
<b>LA ZONE A URBANISER (AU)</b>	<b>39</b>
<b>LA ZONE A URBANISER (1AU)</b>	<b>41</b>
<b>LA ZONE AGRICOLE (A)</b>	<b>48</b>
<b>LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)</b>	<b>53</b>
<b>ANNEXE 1 – LEXIQUE</b>	<b>59</b>
<b>ANNEXE 2 – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS</b>	<b>65</b>
<b>ANNEXE 3 – cités jardins</b>	<b>66</b>
<b>ANNEXE 4. LISTE DES ELEMENTS CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER</b>	<b>72</b>
<b>ANNEXE 5. ESSENCE VEGETALES CONSEILLEES</b>	<b>84</b>

# PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

## 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 :
  - A la sécurité et à la santé des populations et à la gestion des ressources naturelles;
  - à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation ;
  - 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 ;
  - 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 planches thématiques.

3

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 (voir ci-après).

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

- **un plan des fonctions urbaines**, qui spatialise les règles relatives aux occupations autorisées selon les secteurs (article. U 1 et 1AU1),
- **un plan de mixité sociale** qui délimite les secteurs où s'applique un taux de 33% de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 5 logements conformément aux dispositions du PLH (article. U 1 et 1AU1).
- **un plan des hauteurs**, sur lequel les hauteurs maximales autorisées de chaque secteur 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).

### »» 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. 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 :

- ✓ Un secteur Uca qui couvre le centre-bourg et les noyaux villageois.
- ✓ Un secteur Ucj « cités jardins » qui englobe les cités de Bezance et des Pérouses.

Ces secteurs présentent des caractéristiques morphologiques et architecturales spécifiques nécessitant des règles particulières afin de conserver leur intégrité

##### ● La zone Uv

La zone UV regroupe des espaces urbains fortement végétalisés à vocation récréative, culturelle et sportive. 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. 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.

#### 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 existant 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 située dans la continuité de l'enveloppe urbaine qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation et pour lesquelles 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. Dès lors 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 :

- ✓ soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Six secteurs sont définis : 3 sur le bourg, dont les sites du Prat et de la Condamine qui font l'objet d'une procédure de ZAC, 2 sur le village de Clémensat et 1 sur le village de Saulzet.
- ✓ soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Un seul site est concerné par ce type de classement à Clémensat. Il est repéré au zonage par une étoile (1AU\*)

### LA ZONE AGRICOLE.

La zone agricole a pour vocation de préserver les terres présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Le classement en zone agricole a pour objet de maintenir une fonction productive de ces terres tout en intégrant leur sensibilité environnementale. Elle comporte un secteur An inconstructible qui correspond aux franges des grandes infrastructures (A75 et RD 2089) qui s'étendent sur 3 communes (Aubière, Pérignat les Sarlièves et Romagnat). Ce secteur présente une forte exposition aux nuisances notamment sonores et une grande sensibilité paysagère du fait de sa situation en bordure de la RD 2089) en entrée d'agglomération. Le classement en zone agricole a pour objet de maintenir une fonction productive de ces terres tout en intégrant leur sensibilité environnementale.

Elle comporte un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) correspondant à des installations de loisirs sportives (tennis) pour lesquelles le règlement prévoit la possibilité de réalisation d'installations (aire de jeux) ou de constructions (club house, vestiaire, locaux de rangement ou locaux techniques...) liées à la vocation du site

5

### LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.

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 deux secteurs :

- ✓ un secteur Nv qui correspond à des parcelles possédant un potentiel viticole reconnu par un classement en AOP qu'il convient de préserver et de valoriser.
- ✓ Un secteur Nj qui correspond à la vallée de la Gazelle dans laquelle subsistent des jardins privatifs ou familiaux et des vergers à conserver et à développer. Ce secteur est soumis pour partie à un risque inondation.

et trois Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) correspondant :

- ✓ à un secteur dédié à la réalisation de terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage (article L 151-13 du CU);
- ✓ à une friche industrielle (exploitation de la chaux) qui accueille des activités artistiques et culturelles qu'il convient de conforter ;
- ✓ A un équipement de loisirs (circuit de modélisme) implanté sur la route de Gergovie.

## COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES.

L'ensemble des règles applicables à chaque zone du PLU est organisé en 5 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 son secteur UCa et dans celui de la zone à urbaniser (1AU), il convient de se référer aux dispositions relatives aux fonctions urbaines spatialisées dans le plan thématique correspondant.

#### ● ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

#### ● ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées. Dans le règlement de la zone U, la hauteur maximale 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.

### STATUT RÉGLEMENTAIRE 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 cartes et schémas figurant au règlement écrit ont une valeur illustrative.

### ANNEXES

Les annexes incluent cinq documents : un lexique, la liste des emplacements réservés, des fiches relatives aux cités jardins, la liste des éléments caractéristiques du patrimoine bâti, et une liste des végétaux conseillés sur la commune.

- **Le lexique.**

Les principaux termes et expressions spécifiques utilisés dans la rédaction du règlement sont explicités dans un lexique en annexe ; ils sont repérés dans le texte par un astérisque.

- **La liste des emplacements réservés**

Ils sont repérés au plan de zonage par un numéro qui renvoie à la liste précisant sa nature, sa superficie (ou son linéaire). La liste des emplacements réservés figure également sur le document graphique du PLU pour faciliter leur lecture.

- **Les fiches relatives aux cités jardins des Pérouses et de Bezance.**

Ces fiches décrivent les principales caractéristiques morphologiques, architecturales et paysagères auxquelles se réfèrent les prescriptions du règlement.

- **La liste des éléments caractéristiques du patrimoine bâti**

Ces éléments sont repérés au plan par un numéro qui renvoie au tableau précisant la nature de l'intérêt de ces éléments.

- **Une liste des végétaux**

Cette liste est indicative. Elle précise les essences conseillées sur la commune.

# DISPOSITIONS GENERALES

## 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. »
- ✓ 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.
  - ✓ Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPi) de Clermont Auvergne Métropole approuvé est annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
  - ✓ 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 Romagnat 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,

Une carte des sites répertoriés comme présentant une sensibilité archéologique figure au Porter à connaissance de l'Etat, intégré au dossier N°6.

- **Une partie de la commune est soumise aux dispositions de la loi Montagne du 9 janvier 1985 (art. L 122-1 à L122-25 du Code de l'urbanisme)**

Les principaux objectifs de la loi du 9 janvier 1985 (articles L.122-1 à L.122-25 du code de l'urbanisme), relative à la protection et à l'aménagement de la montagne sont :

- ✓ réaliser l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes d'habitations ou de constructions traditionnelles existants,
- ✓ s'assurer de la compatibilité de la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation avec la préservation des espaces naturels et agricoles,
- ✓ préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- ✓ préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- ✓ encadrer le développement touristique par la réalisation d'unités touristiques nouvelles (UTN)
- ✓ protéger les parties naturelles des rives des plans d'eau.

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

- **Permis de démolir**

Toute démolition de bâtiments dans les périmètres « Monuments Historiques » de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

- **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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 du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNpi).

- **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 Romagnat 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.

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 SECURITÉ 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**

**Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNpi)**

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNpi) de l'agglomération clermontoise est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement.

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

Il spatialise, entre autre, différents niveaux d'aléas au regard desquels il limite ou interdit certaines constructions et aménagements, en particulier s'agissant des équipements recevant du public ou la réalisation de stationnements souterrains.

Il définit également les Cotes de Mise Hors d'Eau (CMHE) calculées à partir des Cotes des Plus Hautes Eaux connues (CPHE) des crues centennales. (CMHE = CPHE + 20 cm). Les Cotes de Mise Hors d'Eau peuvent être prises en compte pour le calcul des hauteurs maximales.

A titre informatif, les secteurs concernés par le PPRNPi sont reportés sur les documents graphiques du présent règlement.

### **Risque de mouvement de terrain**

Un inventaire départemental des zones ayant subi des mouvements de terrain a été réalisé en 2006. Cet inventaire est consultable sur le site Internet : <http://www.bdmvt.net/>.

### **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>. Plusieurs secteurs de la commune sont concernés.

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 de soulèvement différentiel est recommandée.

### **Risque d'effondrement des cavités souterraines**

La liste des sites et constructions soumis au risque d'effondrement des cavités souterraines répertoriés sur le territoire communal est consultable sur le site Internet : <http://www.bdcavite.net>.

### **Sols pollués et stockage des déchets**

Par ailleurs, 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).

### **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 Romagnat est concernée par la RD 2089.

### **Réseaux de transport de gaz naturel haute pression**

Le territoire de la commune de Romagnat est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression. Il en résulte des contraintes et obligations qui sont définies par la servitude I3 notamment en termes d'implantation (zone non aedificandi), de plantation (zone non sylvandi) et de passage (bande de 3m de part et d'autre de la canalisation).

S'ajoutent des servitudes d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz haute pression. La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une étude de compatibilité avec l'étude de dangers établie par le gestionnaire de la canalisation.

Les changements de destination des constructions existantes doivent être conformes aux spécifications de la canalisation concernée et de l'installation annexe de transport de gaz. Tout projet de permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones concernées par des ouvrages de transport de gaz doit être porté à la connaissance de GRT gaz.

- **Prise en compte des rejets (déchets, eaux usées 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 un espace dédié au stockage des déchets en dehors de l'emplacement accessible depuis la rue, 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 sera 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.

**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 Auvergne Métropole, 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 m<sup>3</sup> 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/m<sup>2</sup> imperméabilisé ;
  - un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE.

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 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.
- ✓ les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques sont également encouragées : elles ne sauraient toutefois se substituer aux solutions d'écrêtage des eaux pluviales évoquées précédemment, et constitueront systématiquement des équipements techniques supplémentaires aux installations de rétentions et/ou d'infiltration ;
- ✓ Toute connexion entre le réseau de pluie et le réseau intérieur d'eau potable est interdite.

Dans le cas de projets d'extension, seules les surfaces nouvelles créées sont prises en compte. En revanche, dans le cas d'une réhabilitation de l'existant, le besoin en rétention d'eaux pluviales sera calculé sur l'ensemble de la surface imperméabilisée, incluant les surfaces imperméabilisées existantes.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les dispositifs d'infiltration ou de rétention pourront être mutualisés à l'échelle de l'opération.

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 Biodiversité et espaces partagés).

- **Prise en compte des performances énergétiques.**

**Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables**

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'isolation par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article 2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).
- ✓ 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.

### 5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE 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.

- **Mixité sociale et diversité de l'habitat.**

*Emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements*

Afin d'assurer la mise en œuvre des engagements en matière de production de logements locatifs sociaux définis au PLH dans une logique de mixité sociale et de diversité de l'habitat, des emplacements réservés sont définis conformément aux dispositions des articles L 151-41 et R 151-38.

Ces emplacements réservés sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence avec l'indication de la composition du programme.

*Servitudes de mixité sociale.*

Conformément aux dispositions de l'article R 151-38, le plan de mixité sociale définit les secteurs d'application de la servitude de mixité sociale instituée par le PLH2 qui consiste à imposer le respect d'un taux de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 5 logements. Ce taux est fixé de manière uniforme à 33% sur la commune de Romagnat.

- **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'acquiescer 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 relatives à la trame verte et bleue 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 m<sup>2</sup>.

#### **Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)**

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

- **Maitrise de l'urbanisation en zone agricole**

#### **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)**

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement des zones A et N.

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

- **Protection du patrimoine bâti**

#### **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 et des continuités écologiques.**

#### **Espaces boisés classés (EBC)**

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- ✓ Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- ✓ Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.
- ✓ Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- ✓ Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

#### **Milieux remarquables.**

- ✓ La commune de Romagnat est concernée par la zone Natura 2000 « vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes » sur le puy de Montrognon. Ce secteur identifié au

document graphique correspondant au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques doit faire l'objet d'une protection renforcée conformément aux dispositions du DOCOB du site.

### *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.

### *Arbres remarquables*

- ✓ Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier\* de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.
- ✓ Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

### *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 devront être conduites afin de vérifier la présence ou non de zones humides et de les caractériser. Cette disposition s'applique aux zones à urbaniser et aux opérations d'ensemble dans les zones urbaines.

- **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. Ces marges de recul 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.

### *Surplombs et débords sur voies et emprises publiques*

- ✓ Les éléments architecturaux\* et les ouvrages en saillie\* au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.
- ✓ Sous réserve du respect du règlement de voirie, de l'accès aux réseaux enterrés et si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite, un débord sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé, sans toutefois dépasser 30 cm à compter de l'alignement\* dans le cas d'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes.

## 7 - 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, dalle sur 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.

✓ 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 de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots.*

✓ 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 hautes tiges s'ajoute à 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 géomembrane 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 Uv et le secteur UCa correspondant au centre ancien.

**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, à l'exception des dispositions relatives aux secteurs de mutation des zones d'activités.

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 m<sup>2</sup> 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 extérieurs/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 », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. 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.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

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 devra être compensée 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 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 plantes couvre-sol adaptées 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 secteur « activités » défini au plan des fonctions urbaines, les stockages et dépôts extérieurs de matériaux et véhicules doivent être implantés et aménagés de manière à limiter les nuisances et pollutions visuelles ou olfactives à partir de l'espace public et vis-à-vis des propriétés bâties riveraines dédiées à l'habitat. Elles devront être masquées par des écrans de verdure ou tout autre dispositif opaque.

## 8 HAUTEUR

### ● Dispositions générales

Les hauteurs maximales\* figurent au plan des hauteurs. Lorsque le terrain est situé dans un secteur d'aléa du risque d'inondation les hauteurs seront mesurées à partir de la Côte de Mise Hors d'Eau (CMHE + 20cm).

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur maximale 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.
- ✓ 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.

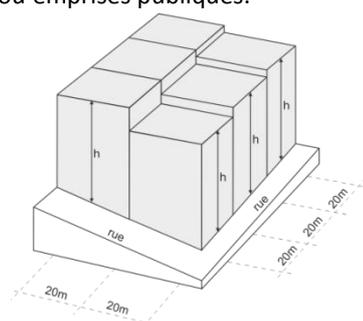
### ● Mesure du terrain naturel (TN)

La mesure du TN 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 emprises publiques.

Lorsque le TN est à un niveau inférieur à l'espace public, la mesure du TN 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 emprises publiques, le TN retenu est le TN le plus bas.

A l'intérieur de l'unité foncière, c'est la hauteur la plus favorable qui s'applique.



### ● Dispositions particulières

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

## 9. QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

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, 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.

- **Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et les enduits de couleur vive, le blanc pur, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont proscrits. Les bardages métalliques réfléchissants sont interdits.

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 parement est autorisé.

- **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.

- **Clôtures**

Les clôtures réalisées avec des matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- **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 emplacement de stockage des containers à ordures ménagères et une aire de présentation distincte de l'emplacement de stockage. Cette aire de présentation devra être aménagée 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.
- ✓ 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.

- **Dispositifs de production d'énergie 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 ; ils doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

Dans le cas de dispositifs intégrés à la couverture, l'assemblage devra être fait dans le plan de couverture et devra maintenir au moins 60 cm de matériaux de couverture autour du panneau.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les dispositifs externes des pompes à chaleur qui ne sont pas enterrés doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis la voie de desserte de la construction concernée et être implantés à 3m au moins des limites séparatives.

### 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 permettre l'accès aux services de sécurité.
- ✓ 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, ils 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 réseaux**

#### *Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire communal. L'alimentation en eau par puits et forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise à la redevance d'assainissement.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de l'A.R.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

Toute communication entre les installations desservies par les captages, puits ou forage privé à usage unifamilial et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### *Assainissement :*

- ✓ 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 générales**

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

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 particulières**

#### *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 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, aucune place supplémentaire ne sera exigée.

Dans le cas d'une création d'une surface de plancher\* supérieure à 20 m<sup>2</sup>, 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, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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* ».
- ✓ La réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les livraisons est exigée à partir des seuils suivants :
- 500m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les commerces,
  - 300m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour l'artisanat et l'industrie.

#### 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 emprises publiques.

**Normes applicables**

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

HABITATIONS	
Logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place minimum par logement dans le secteur Uca dans le cas de création de nouveaux logements soit à l'occasion d'une construction neuve, d'extensions ou d'une réhabilitation d'un bâtiment existant.</li> <li>- 2 places minimum par logement dans les autres secteurs et zones</li> </ul>
Logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place minimum par logement</li> </ul>
Hébergements (Résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants, jeunes travailleurs)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place minimum pour 3 lits</li> </ul>
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Commerces et activités de services	Une emprise au sol maximum dédiée au stationnement correspondant à 75% de la SDP
Hébergements hôteliers et touristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé</li> </ul>
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, industries	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.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● non réglementé</li> </ul>	

**Stationnement des cycles.**

Des emplacements de stationnement vélos seront réalisés conformément aux textes en vigueur (voir ci-après). Les emplacements seront sécurisés et aisément accessibles depuis l'espace public et de préférence de plain-pied. Ils 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.

✓ Normes applicables

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

HABITATION	
Logements Y compris logements locatifs sociaux	Tout projet doit prévoir un espace réservé dédié au stationnement des vélos d'une superficie de 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
Hébergements (étudiants, jeunes travailleurs)	— 1 emplacement minimum par lit
ACTIVITES	
Bureaux, artisanat et industries	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)



25

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 terme de constructions\* nouvelles, de changements\* de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

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-bourg et les noyaux villageois.
- ✓ **un secteur « Cités Jardins » Ucj** qui englobe les cités de Bezance et des Pérouses. Les évolutions du tissu et de l'architecture sont possibles dans la mesure où elles ne conduisent pas à une altération du modèle de référence décrit en annexe du présent règlement.

## ARTICLE U1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

**1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISE A CONDITIONS PARTICULIERES.**

- **Destination et sous-destinations interdites**

- ✓ Les exploitations agricoles et forestières à l'exception de celles mentionnées à l'article U2 suivant ;

- **1.1.2 Destination et sous-destinations soumises à conditions particulières.**

Sont autorisés sous 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 extensions des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière existants à condition de ne pas générer de nuisances excessives pour le voisinage.
- ✓ 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 sur les entrepôts existants. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter leur impact visuel lorsqu'ils jouxtent une parcelle occupée par une habitation.

*Dans le secteur Ucj*

- ✓ Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher\* de 40 m<sup>2</sup> 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 (Cf. annexe 3). Une marge de tolérance de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pourra être appliquée sans donner droit à une possibilité d'extension ultérieure.

**1.2 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX FONCTIONS URBAINES**

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

- **Dans les secteurs de mixité des fonctions et d'incitation à la mixité fonctionnelle.**

- ✓ Les commerces de gros sont interdits.

- **Dans le secteur de mutation des zones d'activités.**

- ✓ La construction de logements est soumise à condition de s'inscrire dans une opération portant sur un minimum de 20 logements.

- **Dans le secteur activités.**

Sont interdits

- ✓ La création et l'extension des constructions à usage d'habitation et d'hébergement et leurs annexes.
- ✓ Les piscines

Sont autorisés sous conditions.

- ✓ Les réhabilitations des logements existants sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

- Dans le secteur Ucj

- ✓ La création de locaux d'activités est interdite, à l'exception des changements de destination, à vocation de bureaux, de restauration, commerces et activités de services.
- ✓ Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.

### 1.3 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

- Dans les secteurs de mixité sociale

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme au plan de mixité sociale, tout projet de construction neuve, restructuration lourde, extension ou changement de destination conduisant à la création de plus de 5 logements doit prévoir d'affecter au logement locatif social un pourcentage de 33 % du nombre total de logements.

Ces dispositions concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde, d'extension ou de changement de destination, que les 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.

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.

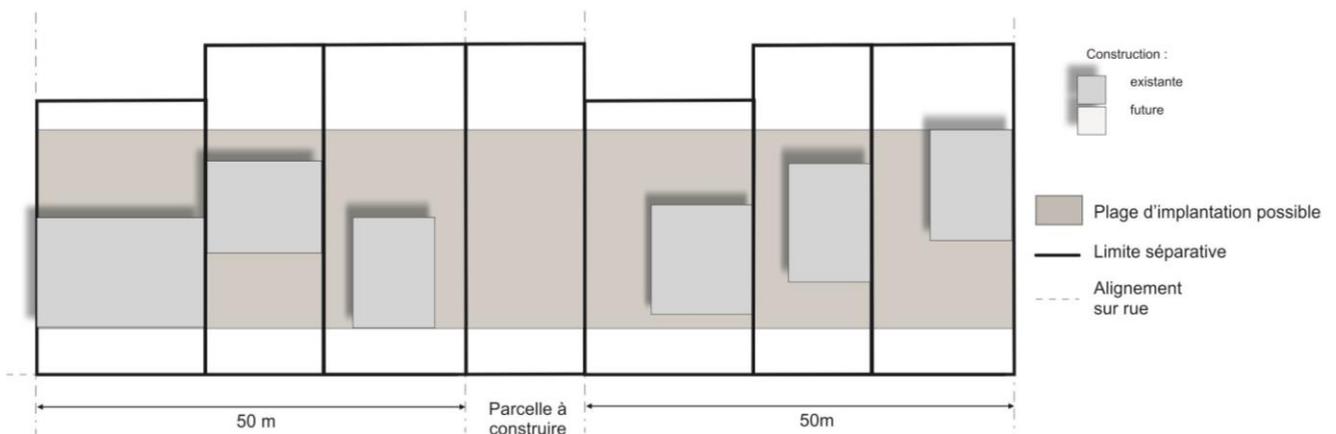
## ARTICLE U2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

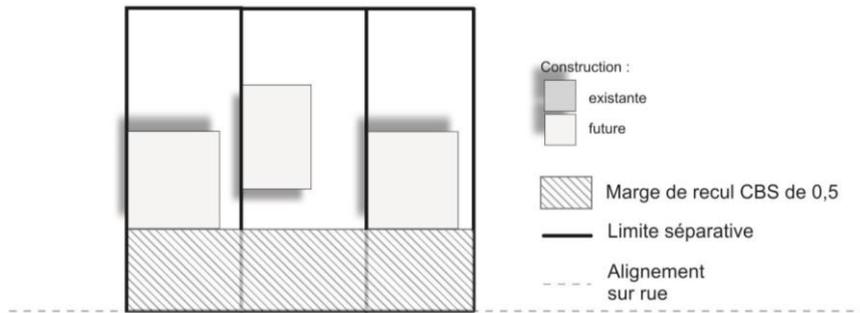
- Dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone U à l'exception des secteurs Uca et Ucj et du secteur activités défini au plan des fonctions urbaines, sous réserve des dispositions particulières 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.



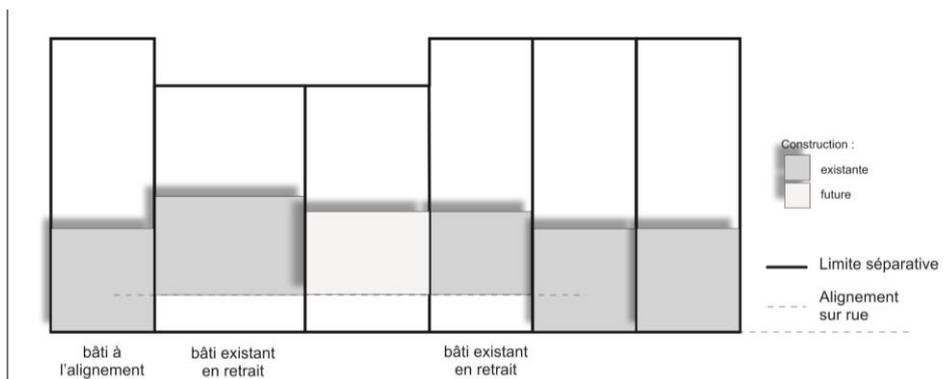
En cas de retrait par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 5 m devront avoir un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).



**Dans le secteur Uca**

Les constructions devront être édifiées à la limite des voies et emprises publiques. 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 soit par un mur de 2 mètres de hauteur maximum soit par un traitement au sol défini en cohérence avec l'espace public.



Dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

En cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront s'implanter dans le même alignement que le bâtiment initial.

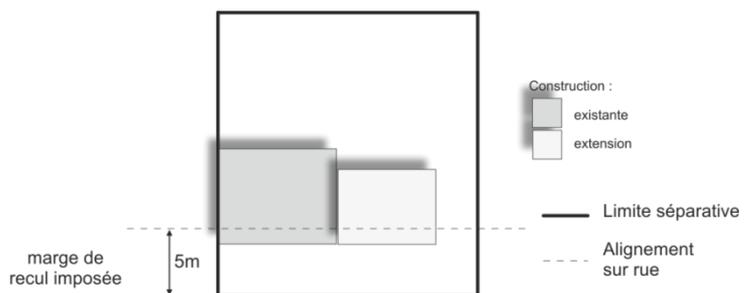
Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des emprises publiques.

**Dans le secteur Ucj**

Les constructions devront reprendre à l'identique le volume enveloppe du modèle de référence de la cité et respecter les implantations dominantes du bâti (voir annexe ).

**Dans le secteur activités** défini au plan des fonctions urbaines, 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 qui ne respecte pas la règle. Dans ce cas le retrait du bâtiment existant ne pourra pas être réduit. 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).

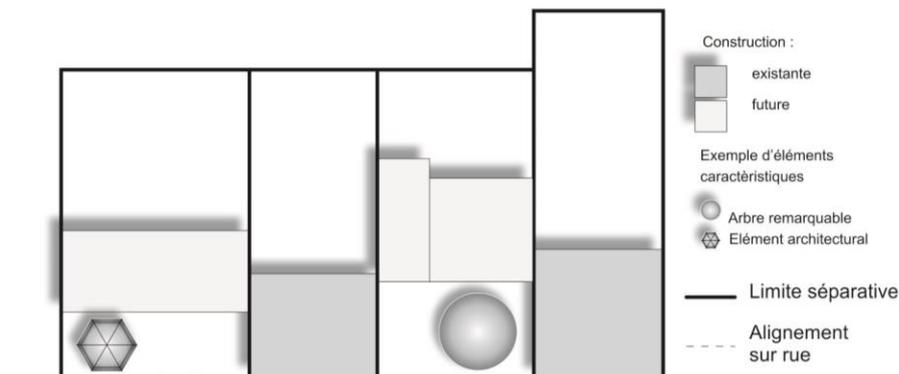


La règle d’implantation ne concerne pas :

- ✓ les constructions situées le long d’un espace vert ou d’un cheminement piéton.
- ✓ les projets d’extension et de surélévation, les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau\*.
- **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 ;



- ✓ pour les équipements d’intérêt collectif et services publics lorsque 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 ;
- ✓ 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 la préservation d’une zone humide identifiée.
- ✓ 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.

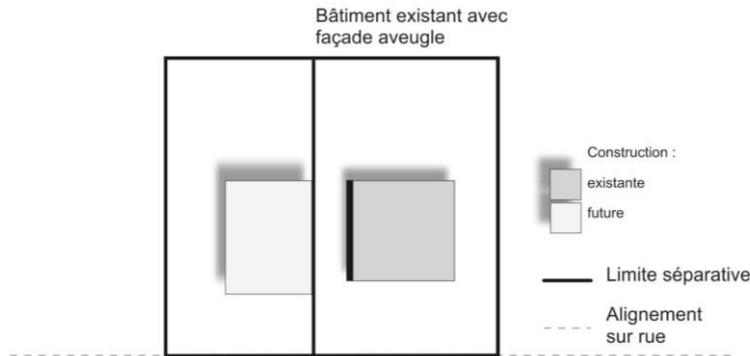
## 2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### ● Dispositions générales

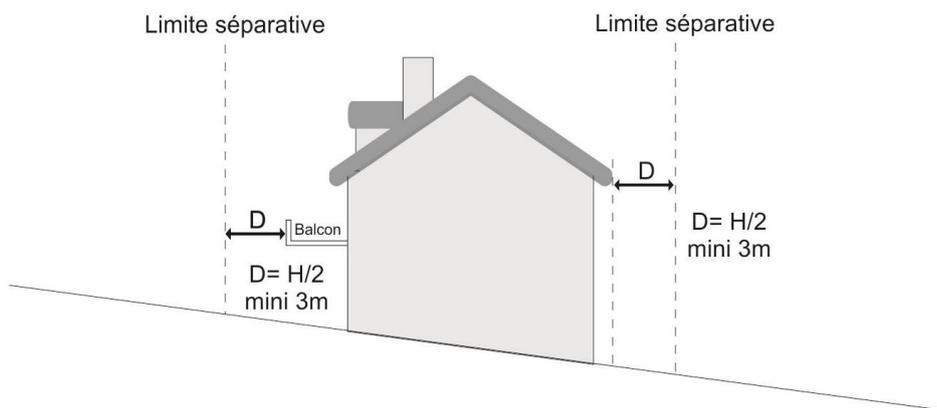
Les dispositions du présent article régissent l’implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent être édifiées :

- ✓ en limites séparatives,
  - s'il n'existe pas, sur les fonds adjacents, au droit de l'immeuble projeté, de façade percée d'ouvertures d'éclairage des pièces principales d'habitation (y compris les cuisines).
  - ou si la distance horizontale de tout point de la nouvelle construction à tout point de l'appui des baies des pièces d'habitation (y compris les cuisines) situées en vis-à-vis sur le fond voisin, est au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points.

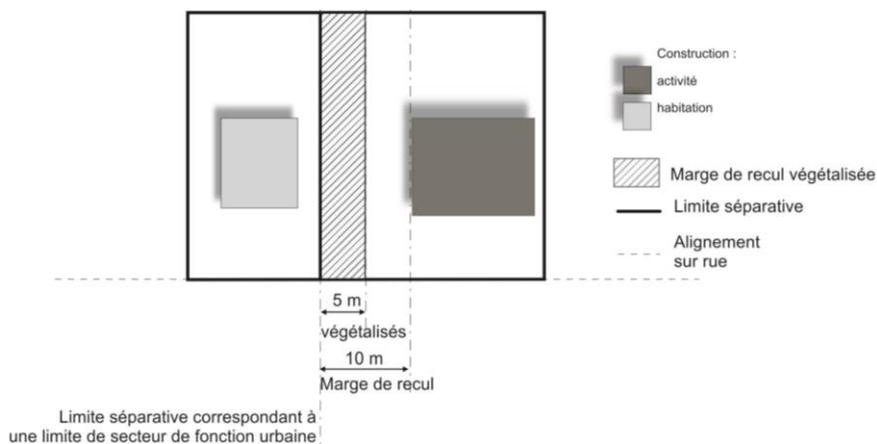


- ✓ ou en retrait, à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée ( $H/2$ ) sans que celle-ci soit inférieure à 3 mètres.



De plus dans le secteur dédié aux activités défini au plan des fonctions urbaines,

- ✓ Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives des parcelles ou unités foncières voisines, lorsque celles-ci sont situées en dehors du secteur « activités » et si celles-ci sont destinées à l'habitat. Une bande de 5 m minimum devra être végétalisée et plantée d'arbres de haute tige.

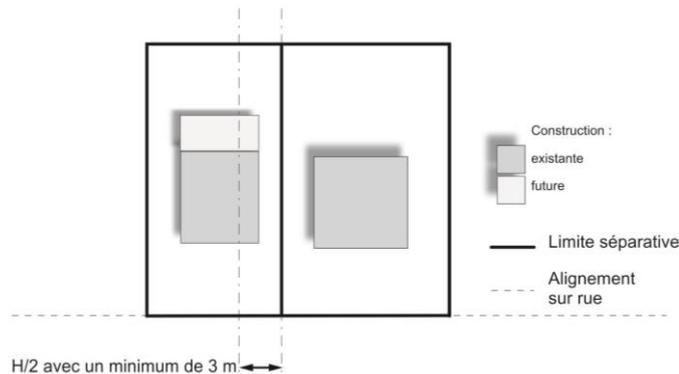


- ✓ En outre, l'implantation en limite des constructions peut être interdite pour des motifs de sécurité publique.

- **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 :

- ✓ Pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant sur la même unité foncière.



- ✓ 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 les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque 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 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 la préservation d'une zone humide identifiée.
- ✓ 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 20m<sup>2</sup> 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 2m minimum des limites séparatives.

- Dans le secteur Ucj,

Les nouvelles constructions devront s’implanter en prenant en compte le plan de composition du modèle de référence\* de la cité jardin (Cf. Annexe).

### 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 maximale indiquée au plan des hauteurs. Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées au chapitre des dispositions générales.

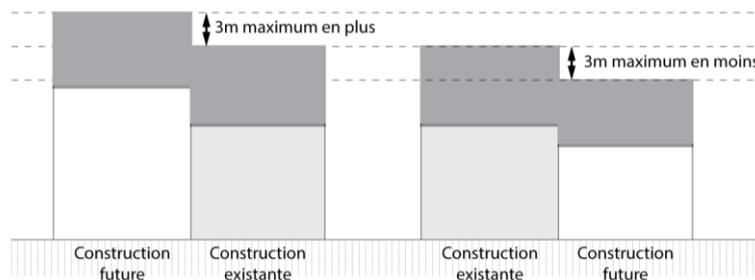
- Dispositions particulières

Dans le secteur d’incitation à la mixité fonctionnelle 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\*.

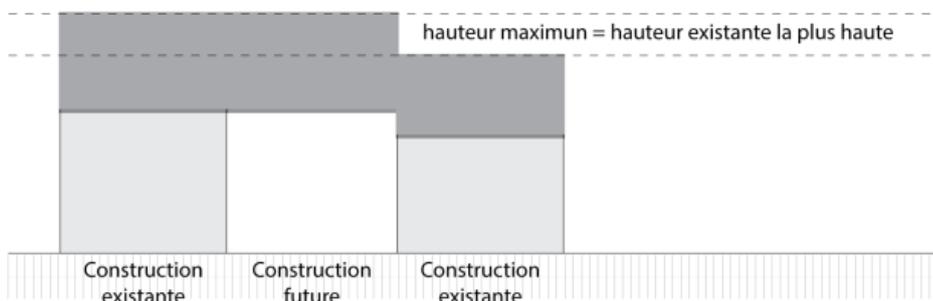
Le niveau supplémentaire devra être conçu en attique et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux. Les surfaces de plancher supplémentaires autorisées ne pourront dépasser 80% de la surface du dernier niveau.

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.



*Cas d’une construction accolée à un seul bâtiment*



*Cas d’une construction accolée à des bâtiments existants des 2 côtés,*

La hauteur des constructions annexes\* ne peut excéder 2,5 mètres à l’égout ou à l’acrotère

## ARTICLE U4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

### 4.1. 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.

33

### 4.2. 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.

Les équilibres entre espace privatif et espaces partagés varient fortement selon les types de formes urbaines. Quasi inexistantes dans les lotissements pavillonnaires, ils sont généralement présents dans les cités jardins et les opérations d'aménagement d'ensemble. 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.

## ARTICLE U 5 : STATIONNEMENT

- **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies et des emprises publiques. Il sera réalisé conformément aux prescriptions et aux normes mentionnées au titre 1 du présent règlement « Dispositions générales ».

## ARTICLE U 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

### INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS

- **Dispositions générales**

#### *Volumétrie. Toitures.*

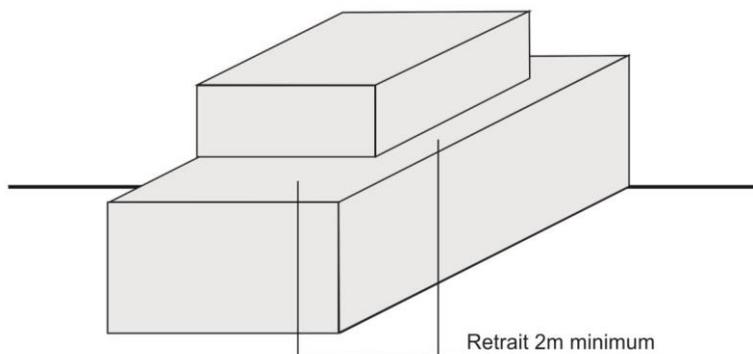
Les toitures seront à un ou plusieurs versants avec une pente maximum de 60%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect, forme et couleur, aux tuiles à dominante rouge. Toutefois d'autres

matériaux pourront être mis en œuvre dans le cas d'architecture contemporaine. 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 aux vérandas et aux 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 dans le cas où elles sont accessibles en lien avec un logement et lorsqu'elles jouent un rôle dans la 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.



#### Les annexes.

Les annexes 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 1,8m 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 et sur les limites séparatives 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 type claustra 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. En revanche, elles sont interdites dans le secteur Ucj. Sur le reste de la zone U, les murs pleins ne sont autorisée que dans les conditions suivantes :
  - lorsqu'ils sont doublés d'une haie vive ou de plantes grimpantes côté espace public,
  - lorsqu'ils sont implantés dans le prolongement d'un mur en pierre existant.
- **Dispositions particulières applicables aux bâtiments à vocation d'activités.**

#### Toitures

Les toitures seront traitées:

- ✓ Soit à deux versants avec une pente comprise entre 25 et 45% ;
- ✓ Soit sous forme de toiture-terrasse.

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

#### *Traitement des espaces extérieurs*

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et de stockage doivent être entretenues et plantées d'arbres à haute tige. Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

#### *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 ne dépasseront pas une hauteur de 2m maximum.

Une haie épaisse composée de plusieurs essences locales sera mise en place sur les limites séparatives bordant la RD 2089 pour limiter l'impact visuel des constructions et permettre la circulation de la biodiversité.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront le moins visible possible et constituées d'une grille de couleur neutre dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres. Elles seront éventuellement accompagnées d'une haie vive composée d'essences locales.

### DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CITES JARDINS (SECTEUR UCJ)

- **Cité des Pérouses.**

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 m<sup>2</sup>.

#### *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. Le principe d'un débord sera maintenu en conservant la proportion actuelle.

#### *Façades.*

Les interventions sur le bâti existant (réhabilitation, ravalement des façades, modifications des percements...) devront respecter la modénature et la composition des façades actuelle. Le principe de traitement différencié du RDC et de l'étage sera conservé avec les mêmes types de traitement (pierre en RDC et enduit clair au 1<sup>er</sup> étage).

La transformation des balcons en bow-window est interdite. Les garde-corps seront constitués d'un barreaudage vertical.

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.

Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à cote normalisée ou l'utilisation de celles-ci dans les nouveaux percements, doit faire l'objet d'une étude particulière d'intégration. Les huisseries et fermetures (persiennes, portes de garage, portes d'entrée...) seront conçues en harmonie avec l'existant.

#### *Les annexes.*

Les annexes seront limitées à 12m<sup>2</sup> et devront être accolées au bâtiment principal. Elles ne pourront pas être implantées entre les voies publiques et la façade du bâtiment principal. 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.

#### *Clôtures*

Les clôtures seront conservées dans leur forme et leur traitement. Elles seront constituées d'une haie mixte intégrant des sujets de moyenne hauteur repartis de manière irrégulière. Elles pourront être éventuellement doublées d'une grille implantée côté intérieur de la parcelle. Les portails et portillons seront soutenus par des piliers maçonnés de la même hauteur que la haie. Ils seront constitués d'un cadre métallique et d'un barreaudage vertical.

**Traitement des espaces extérieurs/plantations.**

Le principe de banquette enherbée sur les voies de desserte sera conservé. 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 15m<sup>2</sup>.

**Dispositifs techniques**

Les dispositifs techniques (coffrets, boîtes aux lettres...) devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère soignée.

- **Cité de Bezance.**

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 m<sup>2</sup>.

**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 actuelle des façades.

Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à cote 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 m<sup>2</sup>. 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 1,8m sur la rue Alix de Tocqueville et de 1m sur les autres limites. 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 15m<sup>2</sup>.

## LA ZONE URBAINE VERTE (UV)



37

La zone UV regroupe des espaces urbains fortement végétalisés à vocation récréative et sportive. Ils constituent une continuité verte en milieu urbain correspondant à la vallée de la Gazelle. Cet axe vert joue un rôle majeur de structuration et d'animation urbaine, de continuité écologique, et de qualification du paysage urbain. C'est un élément qui contribue au confort climatique de la ville, des espaces publics et des logements, par un effet thermique régulateur.

La zone UV comprend :

- ✓ la vallée de la Gazelle dans sa séquence urbaine qui comprend une diversité de milieux et d'usages qu'il convient de préserver le plus possible tout en répondant aux enjeux et aménagements hydrauliques prévus pour limiter les risques d'inondation à l'aval ;
- ✓ le parc Alexis de Tocqueville ;
- ✓ un secteur de jardins vivriers situés en zone inondable ;
- ✓ le complexe sportif.

Le PLU vise, selon la nature des espaces concernés, à assurer leur préservation, à faciliter leur appropriation par la population et à améliorer leur fonctionnalité écologique en préservant les zones de contact avec les espaces naturels et la diversité des milieux et la continuité de la trame végétale.

## ARTICLE UV1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- ✓ des équipements sportifs, salles de spectacle et autres équipements recevant du public.
- ✓ des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- ✓ des clôtures.

## ARTICLE UV2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques notamment dans les OAP, 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:

- ✓ Soit en limites séparatives ;
- ✓ Soit en retrait supérieur ou égal à 1 mètre.

## ARTICLE UV 3: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé à l'exception des abris de jardins dont la hauteur ne peut excéder 2,5 m à l'égout ou à l'acrotère.

## 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.

## ARTICLE UV5 : STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables, et privilégier une implantation limitant leur visibilité depuis les voies publiques

## 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.

## LA ZONE A URBANISER (AU)



39

La zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour laquelle 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 cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les sites concernés ne comportent pas de constructions à l'exception du site de Puy Giroux qui accueille un équipement sanitaire désaffecté et sans perspective de reconversion connue.

Toutefois sont autorisés les travaux de réfection et confortatifs et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés qui ne peuvent être implantés ailleurs pour des motifs techniques

## ARTICLE AU1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales**

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, à l'exception des destinations et sous destination figurant ci-dessous.

- **Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

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 et de ne pas entraîner la suppression ou l'altération d'un élément caractéristique du paysage ou d'un EBC repéré au plan de zonage.

- ✓ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés qui ne peuvent être implantés ailleurs pour des motifs techniques.
- ✓ Les clôtures.

40

## 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 emprises publiques.

### 2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

## ARTICLE AU4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

Non réglementé

## ARTICLE AU5 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE AU6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

L'implantation et l'aspect extérieur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés doivent être conçus de manière à limiter leur impact sur le contexte paysager et environnemental.

La réalisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ne doit pas entraîner la suppression ou l'altération d'un élément caractéristique du paysage ou d'un EBC repéré au plan de zonage.

## LA ZONE A URBANISER (1AU)



La zone 1AU est une zone à caractère naturel mais située dans la continuité de l'enveloppe urbaine qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation. A dominante d'habitat, cette zone est aussi destinée à l'accueil d'une diversité de fonctions urbaines (équipements, services ou activités) et de types d'habitat. Cinq secteurs sont définis sur le bourg, dont les sites du Prat et de la Condamine qui font l'objet d'une procédure de ZAC, 2 sur les villages de Clémensat et 1 à Saulzet le Chaud.

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 :

- ✓ soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette disposition concerne les cinq secteurs définis sur le bourg, dont les sites du Prat et de la Condamine qui font l'objet d'une procédure de ZAC, et 2 secteurs définis sur les villages de Clémensat et de Saulzet le Chaud.
- ✓ soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Un seul site est concerné par ce type de classement (1 AU\*) à Clémensat.

## ARTICLE 1AU1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## 1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.

- **Destination et sous-destinations interdites**

Sont interdits :

- ✓ Les exploitations agricoles et forestières
- ✓ Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AU2 suivant;
- ✓ Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt ;
- ✓ Les hébergements hôteliers et touristiques.
- ✓ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidence mobiles de loisirs.

- **Destination et sous-destinations soumises à conditions particulières.**

Sont autorisés sous conditions sur l'ensemble de la zone 1AU :

- ✓ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone.
- ✓ Les clôtures.

De plus, dans la mesure où les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone sont satisfaites soit:

*Dans le secteur 1AU\**

- ✓ la réalisation des équipements et viabilités adaptées à la nature et à l'importance de l'opération et le respect, dans un rapport de compatibilité, des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

*Dans les secteurs 1AU*

- ✓ La réalisation des équipements et viabilités adaptées à la nature et à l'importance de l'opération. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de Saulzet est conditionnée à l'aménagement du carrefour entre la rue du Puy Giroux et la RD 2089.
- ✓ La réalisation d'une opération portant sur l'ensemble de la zone (à l'exclusion des parcelles déjà bâties). Pour les sites de la Condamine et du centre-bourg, cette condition doit être remplie sur chaque sous-secteur défini au plan.
- ✓ Le respect, dans un rapport de compatibilité, des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU2 et 1AU3 est conditionnée à l'achèvement de l'aménagement du secteur 1AU1.

Sont autorisés :

- ✓ Les constructions, aménagements, changement de destination, extensions de constructions existantes à usage d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureaux.
- ✓ Les constructions, aménagements, changement de destination, extensions de constructions existantes à usage de commerces et activités de service, à condition de ne pas générer de nuisances excessives pour le voisinage.
- ✓ Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter leur impact visuel lorsqu'ils jouxtent une parcelle occupée par une habitation
- ✓ La création, l'aménagement et l'extension des installations classées (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.
- ✓ Le stockage de bois à usage de combustible sous réserve de répondre aux règlements de sécurité.

### 1.2 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX FONCTIONS URBAINES

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

**Dans le secteur de mixité des fonctions**, les commerces de gros et les commerces de détail de plus 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sont interdits.

### 1.3 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE

- **Dans les secteurs de mixité sociale**

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme au plan de mixité sociale, tout projet de construction neuve, restructuration lourde, extension ou changement de destination conduisant à la création de plus de 5 logements doit prévoir d'affecter au logement locatif social un pourcentage de 33 % du nombre total de logements.

Ces dispositions concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde, d'extension ou de changement de destination, que les 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.

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 1AU2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

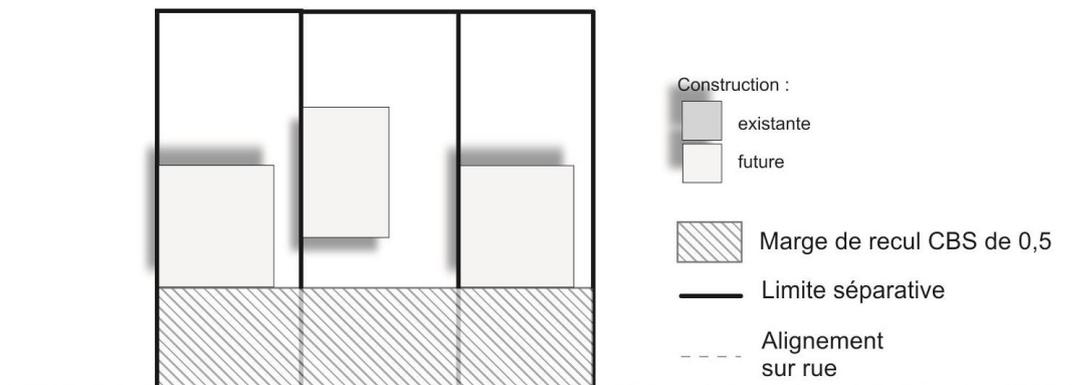
### 2.1 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- **Dispositions générales**

Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques notamment dans les OAP, les nouvelles constructions\* doivent s'implanter :

- ✓ à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- ✓ 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. Dans ce cas une implantation identique sera prévue sur au moins 50% du linéaire des voies.

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).



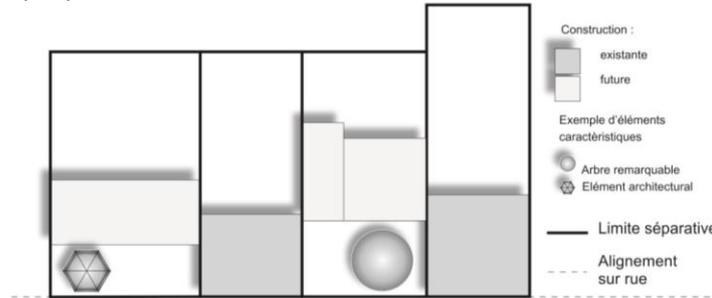
La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- ✓ les projets d'extension et de surélévation, les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau\* ;
- ✓ les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton ;

- ✓ les secteurs 1AU1 de la Condamine et le secteur 1AU du Prat où les implantations sont libres.
- **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 :

- ✓ lorsque la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics 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 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 la préservation d'une zone humide identifiée.
- ✓ 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.

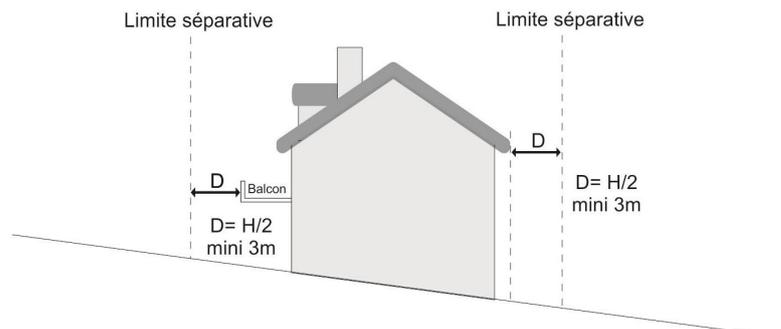
## 2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### ● 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:

- ✓ 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 3 mètres.



● **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.
- ✓ lorsque la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics 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 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 la préservation d'une zone humide identifiée.
- ✓ 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 20m<sup>2</sup> 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.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 m 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 maximale indiquée au Plan des hauteurs.

● **Dispositions particulières**

- La hauteur des constructions annexes\* ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

**ARTICLE 1AU4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS**

**1.1 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). Pour l'application de cette règle se reporter aux 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.

## 1.2. ESPACES PARTAGÉS

### • Dispositions générales

Les zones 1AU sont des sites privilégiés d'expérimentation de nouveaux modes d'habiter fondés sur un équilibre entre espace privatif et espaces partagés. 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.

Les projets d'aménagement de chaque site concerné comprendront au moins un espace partagé conformément aux OAP définis sur ces secteurs. Cet espace sera localisé et dimensionné de manière à être facilement accessible et appropriable.

Le secteur 1AU\* n'est pas concerné par cette mesure. 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.

## ARTICLE 1AU 5 : STATIONNEMENT

### • Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies et des emprises publiques. Il sera réalisé conformément aux prescriptions et aux normes mentionnées au titre 1 du présent règlement « Dispositions générales ».

Chaque site devra comprendre un espace de stationnement mutualisé situé de préférence en entrée de site. Cet espace devra comporter au moins une borne de recharge des véhicules électriques.

## ARTICLE 1AU 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

### INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS

#### • Dispositions générales

##### *Volumétrie. Toitures.*

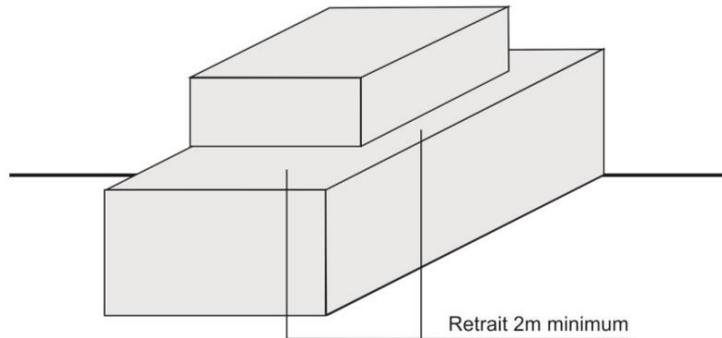
Les toitures seront à un ou plusieurs versants avec une pente maximum de 60%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect, forme et couleur, aux tuiles à dominante rouge. Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre dans le cas d'architecture contemporaine. 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 aux vérandas et aux 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 dans le cas où

elles sont accessibles en lien avec un logement et lorsqu'elles jouent un rôle dans la 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.



### 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 1,8m 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 et sur les limites séparatives 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 type claustra 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 :
  - Lorsque les murs sont doublés d'une haie vive ou de plantes grimpantes côté espace public,
  - lorsqu'ils sont implantés dans le prolongement d'un mur en pierre.
  - Dans la zone 1AU couverte par une OAP dite « centre-bourg » où des murs pleins pourront être admis sous réserve d'être intégrée de manière cohérente dans la conception urbaine et architecturale du programme.

### Garages et annexes.

Les garages devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies et emprises publiques.

Les annexes devront être conçues et réalisées dans le cadre de l'opération de construction. Elles ne pourront pas être implantées entre les voies publiques et le bâtiment principal.

## LA ZONE AGRICOLE (A)



48

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.

La zone agricole accueille deux équipements de loisirs équestres complémentaires liés à une exploitation agricole qui contribuent à l'animation de la commune dont il faut assurer le maintien et le développement.

Elle comporte un secteur An qui correspond à un ensemble de terres gérées par l'agriculture qui s'étend sur 3 communes (Aubière, Pérignat les Sarlièves et Romagnat). Ce secteur présente une forte exposition aux nuisances sonores et une grande sensibilité paysagère du fait de sa situation en bordure des grandes infrastructures (A75 et RD 2089) 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 correspondant à des installations de loisirs sportives (tennis) pour lesquelles le règlement prévoit la possibilité de réalisation d'installations (aire de jeux) ou de constructions (club house, vestiaire, locaux de rangement ou locaux techniques...) liées à la vocation du site.

**ARTICLE A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

● **Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur An.**

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 aménagements, restructurations, réhabilitations et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation qui disposent d'une desserte suffisante par les réseaux (voie, eau potable, électricité) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante sans que la surface totale après transformation n'excède 400m<sup>2</sup>. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation de la révision du PLU;
- ✓ les annexes des bâtiments existants à vocation d'habitation dans la limite de 20m<sup>2</sup> et les piscines, liées à une habitation existante, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation de la révision du PLU.
- ✓ 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 ;
- ✓ de l'extension, aménagement des constructions et installations existantes ainsi que les constructions et installations nouvelles nécessaires au fonctionnement des centres équestres, sous réserve :
  - d'être complémentaire d'une activité agricole existante ;
  - que leur implantation ne porte pas atteinte à l'intérêt environnemental et paysager des lieux ;
  - de respecter les dispositions des articles 2 à 6 suivants.
- ✓ du changement de destination des bâtiments existants repérés au titre de l'article L.151.11-2<sup>ème</sup> au plan dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✓ la réhabilitation des « tonnes de vignes » existantes sans modification de leur volume.

● **Dispositions particulières applicables au STECAL d'Opme (secteur As).**

Sont autorisées en plus des destinations et sous-destinations ci-dessus mentionnées, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental et paysager des lieux et de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 50 m<sup>2</sup>, les équipements sportifs (aire de jeux et constructions : club house, vestiaire, locaux de rangement ou locaux techniques...) nécessaires au bon fonctionnement du site existant.

Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

● **Dispositions particulières applicables au secteur An**

Dans le secteur An, toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception :

- ✓ des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, lorsque leur implantation est strictement justifiée par des motifs techniques et fonctionnels (proximité de réseaux auxquels ils sont liés, contraintes topographiques ...), 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.

## ARTICLE A2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

- ✓ Les constructions doivent être implantées conformément aux indications graphiques portées au document graphique lorsqu'elles existent.
- ✓ Les constructions doivent s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement. Cette distance est portée à 10m le long des voies départementales.
- ✓ Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à une distance maximum de 20m du bâtiment principal à vocation d'habitation.
- ✓ Toutefois, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront être implantés à une distance inférieure dans les cas suivants :
  - > lorsque des motifs techniques et fonctionnels l'exigent : proximité de réseaux auxquels ils sont liés, contraintes topographiques (terrain présentant un fort dénivelé imposant des mouvements de terrain importants), ...);
  - > 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.
  - > pour la préservation d'une zone humide avérée.
- ✓ Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres à compter de l'alignement, les extensions et annexes pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des accès.

### 2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions devront s'implanter :

- ✓ Soit en limites séparatives ;
- ✓ Soit en retrait des limites séparatives sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres. Cette distance est réduite à 1m/
  - pour les annexes et garages ;
  - pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés lorsque des motifs techniques et fonctionnels l'exigent : proximité de réseaux auxquels ils sont liés, contraintes topographiques (terrain présentant un fort dénivelé imposant des mouvements de terrain importants) ;
- ✓ Le bassin des piscines sera implanté à 2m minimum des limites séparatives.
- ✓ Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 3 mètres à compter de la limite séparative, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

### ARTICLE A3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder

- ✓ 8m pour les constructions à usage d'habitation.
- ✓ 12 m pour les constructions à usage d'exploitation agricole et les équipements sportifs liés aux centres équestres existants.

- **Dispositions particulières**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes autres que les constructions à usage agricole et équipements sportifs ou bâtiments d'habitation autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.

Les ouvrages techniques (panneaux thermiques ou photovoltaïques...) concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée).

La hauteur des constructions annexes (garage, abris de jardins) ne peut excéder 2,5 m à l'égout ou à l'acrotère.

- ✓ Dans le secteur As
  - Les constructions autorisées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 5m.
  - Il n'est pas fixé de hauteur pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

### ARTICLE A4 : 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 A5 : STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements perméables. Leur accès devra être conçu de manière à assurer une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

### 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.

Les travaux d'aménagement et d'extension des bâtiments identifiés au titre des éléments caractéristiques du paysage ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

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

## BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

### Toitures

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation seront à 1 ou plusieurs versants avec une pente maximale de 60%. 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 le cas d'architecture contemporaine. 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 aux vérandas et aux 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 dans le cas où elles sont accessibles en lien avec un logement et lorsqu'elles jouent un rôle dans la rétention des eaux pluviales

### Clôtures

Les clôtures sont facultatives

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits sauf dans les cas suivants :

- ✓ Restauration ou reconstruction d'un mur existant ;
- ✓ Prolongement d'un mur existant.

## BÂTIMENTS À USAGE AGRICOLE OU AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LES STECAL

Les bâtiments « tunnels » seront de couleur verte, grise ou noire, mate ou translucide pour les serres.

### Toitures

La réfection à l'identique des toitures existantes peut être imposée.

Les toitures des bâtiments à usage agricole seront à 1 ou plusieurs versants avec une pente maximum de 45%. Les faitages seront dans le sens de la longueur.

Pour les toitures à un ou plusieurs versants, les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que pour 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 pour les bâtiments de grande surface (supérieure à 250 m<sup>2</sup>) à l'exception des matériaux réfléchissants.

Les dispositions relatives aux matériaux de couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas et couvertures de piscines qui pourront être translucides ni aux serres agricoles.

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.

### Clôtures

Les clôtures sont facultatives

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits sauf dans les cas suivants :

- ✓ Restauration ou reconstruction d'un mur existant ;
- ✓ Prolongement d'un mur existant.

L'obligation de végétalisation n'est pas applicable aux enclos des chevaux et manèges.

### Traitement des façades.

Le recours à des couleurs vives est interdit à l'exception d'éléments ponctuels. Les enduits « blanc pur » et les bardages métalliques réfléchissants sont interdits.

## LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)



53

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 deux secteurs :

- ✓ un secteur Nv correspond à des parcelles possédant un potentiel viticole reconnu par un classement en AOP qu'il convient de préserver et de valoriser.
- ✓ Un secteur Nj qui correspond à la vallée de la Gazelle dans laquelle subsistent des jardins privatifs ou familiaux et des vergers à conserver et à développer. Ce secteur est soumis pour partie à un risque inondation.

Elle comporte trois secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) correspondant :

- ✓ à un secteur dédié à la réalisation de terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage (article L 151-13 du CU) repéré par un indice Nh;
- ✓ à une friche industrielle (exploitation de la chaux) qui accueille des activités artistiques et culturelles qu'il convient de conforter repérée par un indice Nc;
- ✓ A un équipement de loisirs (circuit de modélisme) implanté sur la route de Gergovie repéré par un indice Ns.

**ARTICLE N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

● **Dispositions générales**

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

- ✓ des aménagements, réhabilitation et extensions des constructions et des installations classées ou non existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ✓ des aménagements, restructurations, réhabilitations et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation qui disposent d'une desserte suffisante par les réseaux (voie, eau potable, électricité) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante sans que la surface totale après transformation n'excède 400m<sup>2</sup>. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation de la révision du PLU et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✓ les annexes des bâtiments existants à vocation d'habitation dans la limite de 20m<sup>2</sup> et les piscines, liées à une habitation existante, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation de la révision du PLU.
- ✓ des réhabilitations et travaux confortatifs des bâtiments existants ;
- ✓ des dispositifs de production d'énergies renouvelables intégrés à une construction existante;
- ✓ des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, lorsque leur implantation est strictement justifiée par des motifs techniques et fonctionnels (proximité de réseaux auxquels ils sont liés, contraintes topographiques ...) et sous réserve qu'elles ne soient 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 ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et les structures démontables de type tunnel et serres sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
- ✓ Les bâtiments « tunnels » sont autorisés à condition d'être de couleur verte, grise ou noire, mate ou translucide pour les serres.
- ✓ la réhabilitation des « tonnes » de vignes existantes sans modification de leur volume.

● **Dispositions particulières applicables au secteur Nv et Nj**

Sont autorisées en plus des destinations et sous-destinations ci-dessus mentionnées, sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage et de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 20m<sup>2</sup>.

*Dans le secteur Nv*

- ✓ les constructions légères nécessaires à l'exploitation agricole

*Dans le secteur Nj*

- ✓ les abris de jardins.

Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

● **Dispositions particulières applicables au STECAL du Cheix (secteur Nh)**

Dans le secteur Nh, sont autorisés les terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage et les équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du site.

● **Dispositions particulières applicables au STECAL des Fours à chaux (secteur Nc)**

Dans le secteur Nc, sont autorisés les aménagements, changements de destination ou extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la SDP existante, pour des activités à vocation artistique et culturelle (salle d'art et de spectacle, autres équipements recevant du public), sous réserve de ne pas compromettre la qualité des sites et paysages.

● **Dispositions particulières applicables au STECAL de Gergovie (secteur Ns)**

Dans le secteur Ns : sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des équipements de loisirs existants, dans la limite de 20 % de la SDP existante, sous réserve de ne pas compromettre la qualité des paysages.

**ARTICLE N2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

Les constructions doivent être implantées conformément aux indications graphiques portées au document graphique lorsqu'elles existent.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement. Cette distance est portée à 10m le long des voies départementales.

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées à une distance maximum de 20m du bâtiment principal à vocation d'habitation.

Toutefois, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront être implantés à une distance inférieure dans les cas suivants :

- ✓ lorsque des motifs techniques et fonctionnels l'exigent : proximité de réseaux auxquels ils sont liés, contraintes topographiques (terrain présentant un fort dénivelé imposant des mouvements de terrain importants), ...);
- ✓ 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.
- ✓ pour la préservation d'une zone humide avérée.

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres à compter de l'alignement ; les extensions et annexes pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des accès.

**2.2 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions devront s'implanter :

- ✓ Soit en limites séparatives ;
- ✓ Soit en retrait des limites séparatives sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres. Cette distance est réduite à 1m :
  - pour les annexes et garages;
  - pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés lorsque des motifs techniques et fonctionnels l'exigent : proximité de réseaux auxquels ils sont liés, contraintes topographiques (terrain présentant un fort dénivelé imposant des mouvements de terrain importants), ...).

Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 3 mètres à compter de la limite séparative; les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

Le bassin des piscines sera implanté à 2m minimum des limites séparatives

### ARTICLE N3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Dispositions générales**

Les modalités de calcul des hauteurs sont précisées au chapitre des dispositions générales.

Sur l'ensemble de la zone, les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.

Les ouvrages techniques (panneaux thermiques ou photovoltaïques...) concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

La hauteur des constructions annexes (garage, abris de jardins) ne peut excéder 2,5m à l'égout ou à l'acrotère.

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

- **Dispositions particulières**

- ✓ **Dans le secteur Nv** : Les constructions autorisées ne pourront dépasser 5 mètres de hauteur en tout point de la construction.
- ✓ **Dans le STECAL indicé Nc** : Les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.
- ✓ **Dans les STECAL indicés Ns et indicé Nh** : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5m.

56

### 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.

Les aires de stationnement devront être aménagées avec des revêtements perméables. Leur accès devra être conçu de manière à assurer une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

### 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.

Les travaux d'aménagement et d'extension des bâtiments identifiés au titre des éléments caractéristiques du paysage ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural initial.

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

## **BÂTIMENTS À USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES**

### *Toitures*

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation seront à 1 ou plusieurs versants avec une pente maximale de 60%. 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 le cas d'architecture contemporaine. 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 aux vérandas et aux 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.

57

### *Clôtures*

Les clôtures sont facultatives

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits sauf dans les cas suivants :

- ✓ Restauration ou reconstruction d'un mur existant ;
- ✓ Prolongement d'un mur existant.

## **BÂTIMENTS À USAGE AGRICOLE OU AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LES STECAL**

Les structures démontables de type tunnel ou serres sont autorisées à condition d'être de couleur verte, grise ou noire, mate ou translucide pour les serres.

### *Toitures*

La réfection à l'identique des toitures existantes peut être imposée.

Les toitures des bâtiments seront à 1 ou plusieurs versants avec une pente maximum de 45%. Les faitages seront dans le sens de la longueur.

Pour les toitures à un ou plusieurs versants, les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que pour 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 pour les bâtiments de grande surface (supérieure à 250 m<sup>2</sup>) à l'exception des matériaux réfléchissants.

Les dispositions relatives aux matériaux de couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas et couvertures de 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.

### *Clôtures*

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits sauf dans les cas suivants :

- ✓ Restauration ou reconstruction d'un mur existant ;
- ✓ Prolongement d'un mur existant.

# ANNEXES

- **Annexe 1 : Lexique**
- **Annexe 2 : Liste des emplacements réservés**
- **Annexe 3 : fiches « cités jardins »**
- **Annexe 4 : Eléments caractéristiques du patrimoine**
- **Annexe 5 : Liste des végétaux conseillés**

## ANNEXE 1 – 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 l'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.

### »» Camping caravaning

Etablissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### »» Carrière

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable).

L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.

**»» 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 enterrée**

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

**»» 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.

**»» Construction principale**

Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

**»» 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.

**»» Les espaces boisés classés (EBC)**

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**»» 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 prospects 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 faîtage 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.

### »» Logements PLUS ou PLAI

Ce sont des logements locatifs sociaux agréés par l'Etat et financés avec l'apport de fonds publics. On distingue deux catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes pour leur production : les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

### »» 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.

### »» Modèle de référence des Cités Jardins

Chacune des cités jardins du secteur UGcj comporte un modèle de référence lié à leur configuration parcellaire particulière et d'une unité de conception reproduisant le même modèle constructif. Il s'agit alors d'observer :

- ✓ les angles et distances d'implantation par rapport aux limites avec
- ✓ les hauteurs des différents volumes bâtis et leurs gabarits-enveloppes, ainsi que les orientations de faîtage des toitures
- ✓ la localisation des jardins sur les parcelles, souvent orientés en continuité les uns des autres.

Les modèles sont détaillés dans l'annexe n°3 du présent règlement.

### »» 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 d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.

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

### »» Ordonnement de fait

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre différents cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

### »» 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. (Cf. schéma ci-contre)

### »» 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 (cf. schéma ci-contre). Dans ce PLU, sont considérées comme parcelles en drapeau, les parcelles ayant cette configuration et dont la largeur de l'accès est inférieure ou égale à 5m.

### »» 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.

### »» Ripsisylve ;

Cordon végétal bordant un cours d'eau.

### »» 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.

### »» Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### »» 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 2 – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR VOIRIES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

N°	N° de plan de référence et situation	Désignation	Bénéficiaire	Surface*
1	Rue des Vignes	Elargissement de la rue des Vignes.	Commune	695 m <sup>2</sup>
2	Rue de Latour-d'Auvergne / Rue Jolie	Création d'un espace public (placette).	Commune	280 m <sup>2</sup>
3	Romagnat vallée de la Gazelle	Création de bassins d'orage le long du ruisseau de La Gazelle.	Clermont Auvergne Métropole	30 770 m <sup>2</sup>
4	Place de la Halle	Création d'un espace public (placette).	Commune	85 m <sup>2</sup>
5	Rue Vercingétorix	Création d'un espace public (placette).	Commune	250 m <sup>2</sup>
6	Le Bourg	Création d'un parking.	Commune	630 m <sup>2</sup>
7	Rue des Fours à Chaux	Création d'un parking.	Commune	920 m <sup>2</sup>
8	Rue de Tocqueville	Elargissement de la rue de Tocqueville.	Commune	305 m <sup>2</sup>
9	Rue de Metz	Création d'un espace public (placette).	Commune	60 m <sup>2</sup>
10	Rue de Metz	Elargissement de la rue de Metz et aménagement du carrefour RD 3.	Commune	880 m <sup>2</sup>
11	Chemin de la Bouteille	Elargissement du chemin de la Bouteille.	Commune	65 m <sup>2</sup>
12	Chemin de la Bouteille	Elargissement du chemin de la Bouteille.	Commune	165 m <sup>2</sup>
13	Avenue de Clémensat	Aménagement pour amélioration de la sécurité de la traverse de la RD 21.	Commune	95 m <sup>2</sup>
14	RD 21	Elargissement des accotements entre Clémensat et la RD 2089.	Conseil Départemental	9 775 m <sup>2</sup>
15	Saulzet le Chaud	Raccordement de la sortie Ouest de Clermont-Ferrand à la RD 2089.	Conseil Départemental	160 075 m <sup>2</sup>
16	Rue de la Croix Ste. Avit	Elargissement de la rue de la Croix Ste. Avit.	Commune	305 m <sup>2</sup>
17	Chemin des Seignettes	Elargissement du chemin des Seignettes.	Commune	470 m <sup>2</sup>
18	Opme chemin de Puy Giroux	Création d'un parking.	Commune	1 140 m <sup>2</sup>
19	Opme rue de Grand Champ	Création d'un parking.	Commune	405 m <sup>2</sup>
20	Fontarlioux	Création d'un cheminement piéton entre la rue de Fontarlioux et le chemin de Petinay.	Commune	645 m <sup>2</sup>
21	Opme rue du Café	Création d'un cheminement piéton reliant la rue du Café à un escalier existant dans le périmètre du lotissement « des Jardins d'Opme » et aboutissant à l'impasse des Roses.	Commune	55 m <sup>2</sup>

### EMPLACEMENTS RÉSERVÉS EN VUE DE LA RÉALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE (ART. L 151-41-4° DU CODE DE L'URBANISME)

N°	Site	Superficie PLU*	Densité PLU *	Programmation PLU *	Programmation PLU LLS *	Autres programmes. Nb *
A	Rue de la Treille tranche 2	6 365 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup> /logt	40 logements	33% soit 13 logements	Accession sociale collectif : 12% Accession libre collectif : 55%
B	Les Quairaux	2 685 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup> /logt	24 logements	33% soit 8 logements	Accession libre collectif : 80%
C	Le Cheix	3 915 m <sup>2</sup>		Terrains familiaux locatifs	3 à 4 terrains	Equipements communs Salle commune et sanitaires

NB : \* les données du tableau sont indicatives

## ANNEXE 3 – CITÉS JARDINS

### CITES DES PEROUSES

#### CHIFFRES CLEFS

- ✓ Superficie. (hors collectifs) : 8ha
- ✓ Programme : mixte collectif et individuel (139 individuels)
- ✓ Densité (îlots individuels) : 26 logements/ha



#### ESPACES PUBLICS. ESPACES LIBRES PRIVATIFS

- ✓ Organisation de la cité autour d'un espace collectif de proximité incluant des équipements et des espaces libres.
- ✓ Un profil de voie commun sans trottoir mais avec un accotement irrégulier, enherbé qui absorbe le dénivelé entre la voie et les parcelles.
- ✓ La limite public/privé est définie par une haie basse, implantée sur le domaine public, de composition homogène mais de hauteur variable. Cette présence végétale est confortée par l'existence d'une trame arborée dense implantée sur le domaine public. Cette trame assure une cohérence forte des ambiances paysagères.
- ✓ Les espaces libres privés sont de deux natures : un jardin de devant intégrant le stationnement et un jardin arrière. La part des jardins potagers est réduite. Il s'agit le plus souvent de jardins d'agrément constitués d'un espace enherbé arboré et fleuri.



**MORPHOLOGIE URBAINE**

● **Plan**

Forme organique définie par des tracés courbes définissant des îlots de taille variable (de 3500 à 5000 m<sup>2</sup>) et de configuration irrégulière. Les parcelles sont bordées par deux voies à l'exception d'un îlot.



● **Taille et configuration des parcelles.**

Taille des parcelles variable de 280 m<sup>2</sup> à 590 m<sup>2</sup>

Largeur de façade : 2 types dominants 9m et 13m. Quelques parcelles à 15 et 18m.



● **Composition. Mode d'association du bâti**

Deux types de groupement :

- ✓ Habitat jumelé
- ✓ Habitat en bande composé de 4 unités.



● **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Implantation en retrait de l'alignement variable, du fait des tracés courbes, selon le positionnement dans l'îlot et selon la voie considérée. Retrait de 3m à 12m. Les maisons sont implantées selon le même alignement entre elles.

● **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Implantation sur une ou les deux limites.

Retrait variable selon la largeur de la parcelle, de 4m à 6m dominant.

● **Orientation du bâti.**

Orientation dominante suivant la voie. Limite séparative perpendiculaire aux voies à l'exception de l'îlot Saint-Verny et Avenue des Pérouses où les tracés sont obliques.

● **Emprise au sol du bâti.**

Emprise au sol identique de l'ordre de 80m<sup>2</sup>. Coefficient d'emprise du sol variable selon la taille de la parcelle, de 0,16 à 0,30.

- **Coefficient de pleine terre.**

Variable selon la taille des parcelles. Seules les entrées de garage sont imperméabilisées, de 0,60 à 0,75

- **Annexes. Terrasses.**

- ✓ Pas d'annexes à l'origine. De rares parcelles comportent des annexes.
- ✓ Présence de terrasses extérieures.

- **Garages.**

Garages intégrés au volume bâti accolés.

- **Clôtures.**

- ✓ Clôtures constituées par des grilles composées d'un barreaudage ou d'un treillis en losange.
- ✓ Portails homogènes constitués d'un barreaudage vertical et tenus par des piliers de même hauteur.



## COMPOSITION ARCHITECTURALE

- **Volumétrie.**

Tous les logements sont conçus sur la base d'un volume simple sensiblement carré (9X9).

- **Hauteur.**

Homogénéité des gabarits en R+1.

- **Toitures.**

Les toitures sont à 2 pans de faible pente avec une croupe.

- **Composition des façades.**

- ✓ Des façades très composées et unitaires. Un rapport plein/vide équilibré.
- ✓ Trois types d'ouvertures :
  - des baies coulissantes donnant sur un balcon avec un garde –corps constitué d'un barreaudage.
  - Des fenêtres à trois vantaux.
  - Des persiennes métalliques repliables.

- **Matériaux**

- ✓ Les deux niveaux sont distingués par des matériaux différents : pierre en parement au RDC et Enduit clair à l'étage.
- ✓ Persiennes métalliques.
- ✓ Tuiles mécaniques brun rouge.



## CITES DE BEZANCE

## CHIFFRES CLEFS

- ✓ Superficie. (avec les collectifs) : 5,5ha
- ✓ Programme : mixte collectif et individuel.
- ✓ Densité : 36 logements/ha



## ESPACES PUBLICS. ESPACES PRIVATIFS

Organisation de la cité autour :

- ✓ d'une artère principale constituée sous forme de mail planté ;
- ✓ des placettes cernées par les logements individuels ;
- ✓ un espace collectif accompagnant l'immeuble collectif.
- ✓ Des allées étroites avec des dilatations correspondant à des espaces de jardins ou des espaces enherbés
- ✓ Des jardins potagers privés.



## MORPHOLOGIE URBAINE

- Plan

Un plan en « arête de poisson ». Des logements organisés en grappes de taille variable de 12 à 24 logements reliés par des allées piétonnes.



- **Taille et configuration des parcelles.**

Parcellaire assez homogène de taille réduite de 120 m<sup>2</sup> à 180 m<sup>2</sup>  
 Largeur de façade réduite: 6m. Quelques parcelles d'angle plus larges.  
 Profondeur variable en moyenne de 25 à 30m.



- **Composition. Mode d'association du bâti**

Habitat individuel en bande avec deux configurations :

- ✓ Bâti aligné en rangée;
- ✓ Décrochement par 2 unités.
- ✓

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Implantation à l'alignement des placettes.



- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Implantation en limite.

- **Orientation du bâti.**

Implantation suivant une trame orthogonale avec une irrégularité au niveau de la rue Alexis de Tocqueville qui constitue une diagonale.



- **Emprise au sol du bâti.**

Emprise au sol identique de l'ordre de 60m<sup>2</sup>. Coefficient d'emprise du sol très variable selon la taille de la parcelle, de 0,30 à 0,50.

- **Coefficient de pleine terre.**

Variable selon la taille des parcelles de 0,30 à 0,50. L'espace non construit est généralement perméable (jardins potagers).

- **Annexes. Terrasses.**

- ✓ Pas d'annexes à l'origine. De rares parcelles comportent des annexes.
- ✓ Présence de terrasses extérieures.



- **Garages.**

Garages en quasi-totalité intégrés au volume bâti accolés.

- **Clôtures.**

Pas de clôture sur les placettes. Clôture constituée d'une grille parfois accompagnée d'une haie basse.

## COMPOSITION ARCHITECTURALE

- **Volumétrie.**

Tous les logements sont conçus sur la base d'un volume simple.

- **Hauteur.**

Homogénéité des gabarits en R+1.

- **Toitures.**

Les toitures sont à 1 pan à faible pente.

- **Composition des façades.**

Des façades très composées et unitaires caractérisées par :

- ✓ Une dissociation entre le RDC et l'étage.
- ✓ Une entrée en creux.
- ✓ Des surfaces pleines dominantes.
- ✓ Des fenêtres jumelées à l'étage.

- **Matériaux**

Bacs aciers teinte claire.



## ANNEXE 4. LISTE DES ELEMENTS CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

### CENTRE BOURG ET ABORD.

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
1	Château et parc de Tocqueville	Avenue Gergovia	Architectural et paysager	
2	Immeuble	29 et 31 rue du Maréchal Fayolle Parcelle N°34 et 343	Typologique. Composition de la façade sur rue et balcons en ferronnerie.	
3	Immeuble	11 rue du 11 Novembre Parcelle 98 et 99	Intérêt typologique et morphologique. Respect de l'alignement. Composition de la façade.	
4	Maison de bourg	15 rue du Cimetière parcelle 54	Intérêt typologique. Composition de la façade.	
5	Maison de bourg	Avenue Gergovia Parcelle N° 100	Intérêt typologique et architectural. Composition de la façade. Balcon.	

**ANNEXE 4 – LISTE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRIQUES DU PATRIMOINE**

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
6	Maison de bourg	3 Rue Cote Blatin. Parcelles 151 et 152	Intérêt typologique et morphologique. Système de cour. Porche.	
7	Maison de bourg	Rue Cote Blatin Parcelle 113	Intérêt typologique. Maison vigneronne	
8	Maison de bourg	Avenue Gergovia Parcelle 293	Intérêt typologique et morphologique Respect de l'alignement. Composition de la façade sur rue	
9	Maison de bourg	4 rue Giraudet Parcelle 339	Intérêt typologique et morphologique. Immeuble sur cour, mur de clôture, piliers et portail	
10	Ancienne tour de la porte de Montrognon	Angle rue de Montrognon et rue de la Tour d'Auvergne. Parcelle 60	Intérêt historique	
11	Parc du CMI	Rue de la Prugne Parcelles N°25 et 26	Intérêt architectural, typologique et paysager. Parc et demeure, murs	

**ANNEXE 4 – LISTE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRIQUES DU PATRIMOINE**

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
12	Ensemble urbain :	Place de la Halle. Impasse de la halle. Place du Terrail.	Ensemble urbain et petit patrimoine. Halle. Ancienne tour de la porte de la halle. Maisons vigneronnes (Parcelles 141-142-143) et (Parcelles 157 à 159).	
13	Propriété	19 Avenue Gergovia Parcelle 274	Intérêt typologique et paysager.	
14	Corps de ferme	12 et 14 rue du Maréchal Fayolle Parcelles N°64 et 67	Intérêt typologique et paysager. Habitation. Granges et pigeonnier, murs, piliers et portail.	
15	Annexe	24 rue Maréchal Fayolle Parcelle N°60	Détail. Toiture en débord et lambrequin.	
16	Pigeonnier	10 et 12 rue de la Tour d'Auvergne Parcelles 220 et 219	Patrimoine rural. Intérêt typologique. Pigeonnier.	
17	Pigeonnier	Rue Jeanne d'Arc Parcelle 377	Patrimoine rural. Intérêt typologique. Pigeonnier	
18	Fontaine	Rue de Montrognon	Petit patrimoine.	

**ANNEXE 4 – LISTE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRIQUES DU PATRIMOINE**

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
19	Croix	Rue du Maréchal Fayolle. Angle rue Jeanne d'Arc.	Petit patrimoine	
20	Fontaine	Rue Vercingétorix Face au N°28	Petit patrimoine. Détail. Tête sculptée	 
21	Fontaine et vestiges de tour	Place du Terrail Parcelle 91	Petit patrimoine ; Intérêt historique. Partie restante de la tour de la porte du Terrail.	
22	Porte.	Rue de Strasbourg	Détail. Linteau sculpté avec motif	
23	Calvaire	Angle avenue Gergovia et rue de Tocqueville.	Petit patrimoine. Détail.	 
24	Calvaire	Angle rue de Metz et rue de Tocqueville	Petit patrimoine	

**ANNEXE 4 – LISTE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRIQUES DU PATRIMOINE**

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
25	Croix de chemin	Chemin des caves	Petit patrimoine	
26	Caves	Impasse des Cerisiers ; Parcelles 57 et 60.	Petit patrimoine rural	
27	Caves	Chemin des caves	Petit patrimoine rural	
28	Anciens fours à chaux	Chemin des caves	Patrimoine industriel	
29	Cave	Rue de Metz Parcelle 34	Petit patrimoine rural	
30	Mur	8 rue Cote Blatin Parcelle 115	Détail. Piliers et portail.	
31	Piliers	Angle rue Maréchal Fayolle et rue d'Opme.	Intérêt morphologique et architectural. Système de cour. Détail. Piliers.	

**ANNEXE 4 – LISTE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRIQUES DU  
PATRIMOINE**

---

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
32	Porche	Rue de la Croze Parcelles 183	Intérêt morphologique et architectural. Détail. Piliers et arc.	
33	Arbre	Chemin des Caves au chemin de la Sagne		

**ANNEXE 4 – LISTE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRIQUES DU  
PATRIMOINE**

---

**VILLAGE DE CLÉMENTSAT.**

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
34	Château de Clémensat	Avenue de Clémensat. Parcelles 23 à 27	Intérêt typologique et paysager Mur, piliers et portail. Perspective.	
35	Source Bellard	Avenue de Clémensat	Intérêt architectural et paysager. Voute.	
36	Cèdre	Avenue de Clémensat	Arbre remarquable	
37	Calvaire	Avenue de Clémensat	Petit patrimoine	

**ANNEXE 4 – LISTE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRIQUES DU  
PATRIMOINE**

**VILLAGE D'OPME**

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
38	Château d'Opme	Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	PM Monument historique.	
39	Immeuble	Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Ensemble architectural formé par le château, l'église. Intérêt typologique. Bel ensemble d'architecture de pierre. Pigeonnier	
39	Corps de ferme	Cœur d'îlot rue des Basses Parcelle 227	Intérêt architectural et typologique. Ensemble grange et habitation. Escalier et cave.	
40	Corps de ferme	Angle rue des Basses-Chemin de Grand Champ	Intérêt architectural et typologique. Ensemble grange et habitation. Escalier et cave.	
41	Maison de bourg	3 rue des Basses	Intérêt architectural et typologique. Qualité de composition de la façade et des encadrements de baies.	
42	Maison de bourg	Impasse des Basses	Intérêt typologique. Escalier et cave.	

**ANNEXE 4 – LISTE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRIQUES DU PATRIMOINE**

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
43	Groupement de maisons et croix		Intérêt architectural et typologique (maison vigneronne. Escalier et caves) Qualités pittoresques	
44	Fontaine	Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Petit patrimoine rural	
45	Bacs	Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Petit patrimoine rural	
46	Source	Chemin de Giroux Parcelle 372	Petit patrimoine rural	
47	Fontaine	Rue des Hautes	Petit patrimoine rural	
48	Pigeonnier	Opme. Cœur d'îlot. Rue des Sources. rue des Hautes.	Petit patrimoine ; Pigeonnier.	

**ANNEXE 4 – LISTE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRIQUES DU  
PATRIMOINE**

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
49	Travail	Opme ; Rue du Café	Petit patrimoine rural	
50	Calvaire	Chemin de Grand Champ	Petit patrimoine	
51	Croix de chemin	Chemin de Puy Giroux	Petit patrimoine	
52	Croix de chemin	Chemin de Puy Giroux à Bellevue	Petit patrimoine	
53	Croix de chemin	Chemin de Bellevue à Opme	Petit patrimoine	
54	Croix de chemin	Angle chemin de Giroux et des Saignettes	Petit patrimoine	

**ANNEXE 4 – LISTE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRIQUES DU PATRIMOINE**

**VILLAGE DE SAULZET LE CHAUD**

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
55	Château de Saulzet	Rue de la République.	Intérêt typologique et paysager. Vue sur Montrognon.	
56	Maison	Rue du Puy Giroux	Intérêt architectural et typologique. Escalier, terrasses et caves.	
57	Ensemble bâti	Rue de Montrognon	Architecture vernaculaire. Intérêt morphologique et paysager. Qualité pittoresque.	
58	Ensemble bâti.	Place de la Fontaine	Architecture vernaculaire. Intérêt morphologique et paysager dimension pittoresque.	
59	Fontaine et croix	Place de la Fontaine	Petit patrimoine	
60	Fontaine	Rue Saint-Verny	Petit patrimoine	
61	Cabane	Chemin de Meneraud.	Petit patrimoine	

**ANNEXE 4 – LISTE DES ÉLÉMENTS CARACTÉRIQUES DU PATRIMOINE**

N°	Désignation	Situation	Intérêt	
62	Calvaire	RD 2089/rue du Puy Giroux.	Petit patrimoine	
63	Calvaire	Chemin de Meneraud	Petit patrimoine	
64	Enclos	Rue de Clermont	Petit patrimoine	
65	Tonne de vigne			
66	Tonne de vigne			

## ANNEXE 5. ESSENCE VEGETALES CONSEILLEES

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

### HAUT-JET

Sol calcaire	Sol argileux	Sol humide
<b>Catalpa</b>		
<b>Charme</b>	Charme	
<b>Chêne</b>	Chêne	Chêne Palustre
<b>Erable Plane</b>		
<b>Erable Sycomore</b>		
<b>Frêne</b>	Frêne	Frêne
<b>Hêtre</b>		
<b>Marronnier</b>	Marronnier	
<b>Mûrier</b>		
<b>Noyer</b>		
<b>Orme</b>	Orme	
<b>Peuplier Blanc</b>	Peuplier	Peuplier
<b>Platane</b>	Platane	
<b>Pommier à fleurs</b>	Pommier à fleurs	
<b>Sorbier</b>	Sorbier	Sorbier des oiseaux
<b>Tilleul</b>	Tilleul	
	Saule	Saule
	Prunier à fleurs	Amélanchier
		Liquidambar

Autres possibilités :

Acacia - Cerisier à fleurs - Prunier Pissardi - Tilleul argenté - Hêtre pourpre.

### ARBUSTES BUISSONNANTS OU INTERMÉDIAIRES

Troènes, lauriers (gélif), charmillle, noisetiers, aubépines greffées, peupliers, aulnes, prunelliers,...

Quelques rosacées éparses, pour diversifier, peuvent être introduites dans une haie.

### ARBUSTES D'ORNEMENT

Hauteur 60 cm - 1 m

- Hortensia à mettre au Nord - floraison en été
- Azalée à mettre au Nord - terre de bruyère
- Rhododendron à mettre au Nord - terre de bruyère
- Potentille floraison été - jaune
- Carioptis floraison été - bleu
- Berbéris (Anthony Waterer - Gold flame)
- Symphorine boule automne
- Mahonia feuillage persistant

Hauteur 2 m - 2,50 m

Floraison de Printemps

- Forsythia jaune
- Groseillier sanguin (rouge)
- Seringat blanc
- Deutzia blanc
- Weigelia (rouge)
- Lilas
- Spirée Van Houttei (1 m) - blanche
- Cognassier du Japon (rouge)
- Viburnum boule de neige
- Kerria (jaune) ou corête du Japon
- Genet (gel)

Floraison d'Été

- Hibiscus
- Buddleia
- Rosier arbustif différentes variétés
- Spirée Billardi (rose)

Fruits à l'Automne

- Houx
- Cornouiller (bois rouge ou jaune)
- Cotonéaster Franchet