

Département du Puy-de-Dôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

- Commune de La Roche-Blanche -

- Juin 2017 -

3b - Règlement

Mairie de La Roche-Blanche

1, rue de la Mairie
63670 LA ROCHE-BLANCHE
Tel : 04 73 79 40 09
Fax : 04 73 79 40 27
Mail : mairie-larocheblanchegergovie@wanadoo.fr

SARL CAMPUS Développement

27, route du Cendre
Centre d'affaire MAB – Entrée n°4
63000 COURNON-D'AUVERGNE
Tel : 04 73 42 25 80
Mail : urbanisme@campus63.fr

Prescrit par D.C.M. du 16/03/2010

Arrêté par D.C.M. du 31/05/2012

Approuvé par D.C.M. du 08/10/2013

Révision, modification, mise en compatibilité

Modification simplifiée n°1 approuvée par D.C.M. du 26/01/2015

Modification n°1 approuvée par D.C.M. du 17/11/2016

Déclaration de projet n°1 approuvée par D.C.M. du 23/06/2017

TABLE DES MATIÈRES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	6
ZONE Ua	7
ZONE Ub	13
ZONE Uc	20
ZONE Ui	26
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	35
ZONE AUa	36
ZONE AUi	43
ZONE AU ou AUt	52
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
ZONE A	56
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	63
ZONE N	64
TITRE 6 - LEXIQUE	68
TITRE 7- NUANCIER	72

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de La Roche-Blanche (63).

ARTICLE 2 – PORTÉE JURIDIQUE DU RÈGLEMENT

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques (art. L123-5 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 – DÉROGATIONS AU RÈGLEMENT

Les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol fixées par le règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L123-1-9 du code de l'urbanisme) ;
- De la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles (art. L123-5 du code de l'urbanisme) ;
- De la restauration ou de la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles (art. L123-5 du code de l'urbanisme) ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (art. L123-5 du code de l'urbanisme) ;
- De la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art. L111-3 du Code de l'Urbanisme) ;
- De la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (art. L111-3 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 4 – ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU À L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans qu'elles puissent cependant porter préjudice aux dispositions suivantes.

1°) Prescriptions spéciales

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 (art. R111-2 du Code de l'Urbanisme).

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 (art. R111-4 du Code de l'Urbanisme).

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 (art. R111-15 du Code de l'Urbanisme).

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 (art. R111-21 du Code de l'Urbanisme).

2°) Servitudes d'utilité publique

Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

3°) Réglementations particulières

Demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Règlement Sanitaire Départemental ;
- Le règlement de voirie départementale ;
- La réglementation sur l'archéologie préventive (loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive).

ARTICLE 5 – SURSIS À STATUER

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération (art. L111-9 du Code de l'Urbanisme) ;
- Dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics (art. L111-10 du Code de l'Urbanisme) ;
- Dès lors qu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le conseil municipal, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération. La délibération du conseil municipal qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés (art. L111-10 du Code de l'Urbanisme) ;

ARTICLE 6 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain est instauré sur les zones urbaines Ua et Ui et sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU, AUa, AUi1, AUi2 et AUt) délimitées dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme (art. L211-1 et R211-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions), en zones à urbaniser (insuffisamment ou non équipées, destinées à un aménagement futur) en zones naturelles (protégées au titre de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages), et en zones agricoles. Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre.

Zones urbaines

- ★ Zone Ua Zone de centre ancien
- ★ Zone Ub Zone d'extension urbaine
- ★ Zone Uc Zone d'extension urbaine liée à une commune limitrophe
- ★ Zone Ui Zone d'activités industrielles, artisanales et de bureaux.

Zones à urbaniser

- ★ Zone AUa Zone à urbaniser à vocation d'habitat soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- ★ Zone AU Zone à urbaniser non équipée destinée à recevoir principalement de l'habitat.
- ★ Zone AUi Zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales et de bureaux.
- ★ Zone AUt Zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée à vocation d'accueil touristique.

Zones agricoles

- ★ Zone AZone à vocation agricole inconstructible.
- ★ Zone AcZone agricole constructible.
- ★ Zone AhSecteur agricole à vocation d'habitat.
- ★ Zone Asl.....Secteur d'accueil limité des activités sportives, culturelles, de détente et de loisirs.

Zones Naturelles

- ★ Zone NZone naturelle protégée au titre de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
- ★ Zone Nep...Secteur naturel de protection de la ressource en eau
- ★ Zone Nh.....Secteur naturel à vocation d'habitat
- ★ Zone Nsl....Secteur lié aux activités culturelles et touristiques du plateau de Gergovie.

ARTICLE 8 – PROTECTION DES ZONES HUMIDES

Les réalisations d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités ayant pour effet de mettre en eau, d'assécher, d'imperméabiliser, ou de remblayer une zone humide sont soumises (art. R214-1 du Code de l'Environnement) :

- À déclaration si la superficie des zones asséchées ou mises en eau est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha ;
- À autorisation préfectorale si la superficie des zones asséchées ou mises en eau est supérieure à 1 ha.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités conduit à la dégradation ou à la disparition d'une zone humide, des mesures de compensation visant prioritairement le rétablissement des fonctionnalités écologiques de la zone humide supprimée devront être proposées et mises en œuvre. Les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recreation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- Équivalente sur le plan fonctionnel ;
- Équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- Dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONE Ua

Zone de centre ancien

Caractère de la zone :

C'est une zone d'habitat relativement dense, essentiellement composée de maisons de bourg. Ce secteur comporte parfois une part importante de services publics. Les occupations du sol admises sont les commerces et l'artisanat, compatibles avec la vocation de la zone, et l'habitat et les services afin de maintenir et de conforter le cadre de vie et l'animation du secteur.

Elle est en partie concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église de Gergovie figuré dans le plan des servitudes.

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

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations destinées :

- À l'industrie,
- Aux exploitations agricoles et forestières.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping,
- Les carrières.

ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions destinées à l'artisanat ainsi que celles abritant des activités relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
 - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise. Pour chaque aménagement de voirie, un cheminement piétonnier sera envisagé. Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours, d'incendie et de collecte des déchets ménagers de faire aisément demi-tour.

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de La Roche Blanche à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

ARTICLE Ua 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

B – Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être conçue pour être raccordée à un réseau d'assainissement collectif en séparatif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

a - Eaux usées

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ses eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C – Autres réseaux

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone, gaz et tout autre réseau, devra être réalisée en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

ARTICLE Ua 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à la limite d'une voie publique ou privée,
- Soit à 3 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée,

- Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant si celui-ci est implanté à moins de 3 mètres de la limite d'une voie publique ou privée.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur à l'égout de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux enterrés ne sont pas pris en compte.

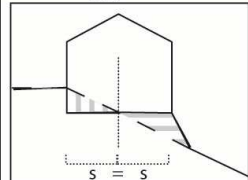
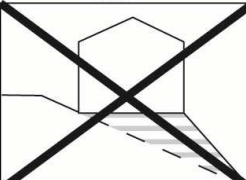
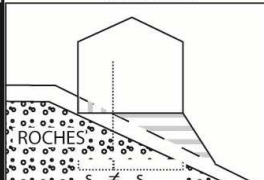
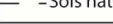
La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées et autres structures verticales.

La hauteur des annexes (garages, abris de jardin...) ne pourra excéder 2,80 m au faîtage.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

1- Généralités

Les constructions devront être adaptées au profil du terrain naturel en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).

OUI	NON	EXCEPTION
 Recherche de l'équilibre entre les surfaces déblais/remblais	 Remblai ou déblai trop important	 Présence d'un sous-sol rocheux entraînant un surcoût ou des difficultés techniques
LEGENDE  Remblais  Déblais  Sols naturels d'origine		

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer une certaine continuité. Tout pastiche d'architecture étrangère au site est interdit.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

2- Façades

Les façades devront être enduites dans un ton choisi dans le nuancier annexé au présent règlement. Un bandeau ou un liseré de couleur blanche ou dans une nuance de gris sera admis pour détourner les ouvertures et les arrêtes des façades. Les parements en pierre de type chaînages, bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, arcs de baies ainsi que les génoises pourront être laissés nus ou peints dans une couleur similaire à celle de la pierre.

Pour les façades donnant sur une voie, les ouvertures (à l'exception des entrées de garage, des portes cochères et des vitrines commerciales) devront avoir des proportions plus hautes que larges.

Les compteurs de gaz, d'électricité et les boîtes aux lettres devront être regroupés et intégrés dans la façade (ou à défaut dans le mur de clôture). L'installation sur console des modules extérieurs des climatiseurs est interdite ; ils devront être encastrés dans le mur par une reprise en sous œuvre et masqués par une grille.

3- Toitures

Les pentes de toiture ne pourront être supérieures à 45%. Les toitures terrasses non accessibles sont admises.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas, des toitures en ardoises et des toits terrasse, les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite non teintée et sans nuances. Les bacs acier, la tôle galvanisée et l'aluminium anodisé sont interdits sauf sur les annexes. L'ardoise est admise pour la restauration des toitures existantes déjà couvertes par ce matériau.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

4- Menuiseries - ferronneries

Pour les façades donnant sur une voie, les volets seront battant, pleins ou à lames à la française. Les volets roulants et leurs coffrets sont interdits pour les façades donnant sur ces mêmes voies.

La couleur des menuiseries devra être choisie dans le nuancier annexé au présent règlement. La couleur blanche est également admise. Jusqu'à deux tons différents seront admis pour les menuiseries d'une même construction (ex : volets d'une couleur différente de celle des fenêtres).

La couleur des ferronneries devra être choisie dans le nuancier annexé au présent règlement.

5- Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les murets seront bâtis en pierre ou en maçonnerie enduite avec la même couleur que la couleur principale des façades ou dans une nuance de celle-ci.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf en cas d'impératif lié aux contraintes topographiques.

ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assuré en dehors des voies publiques, est exigé ainsi qu'il suit :

- 1 place par habitation,
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de plancher : 1 place par 25 m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m² de surface de plancher : 1 place.

ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ZONE Ub

Zone d'extension urbaine

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat au tissu urbain moins dense, située généralement en périphérie du centre ancien. Les occupations admises sont les commerces et l'artisanat, l'habitat, les services et les équipements divers compatibles avec la vocation de la zone.

Elle est en partie concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église de Gergovie figuré dans le plan des servitudes.

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

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations destinées :

- À l'industrie,
- Aux exploitations agricoles et forestières.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping,
- Les carrières.

Sont également interdites les constructions et installations mentionnées dans le règlement du PPRI du bassin de l'Auzon pour les secteurs soumis au risque d'inondation.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
 - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise. Pour chaque aménagement de voirie, un cheminement piétonnier sera envisagé.

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours, d'incendie et de collecte des déchets ménagers de faire aisément demi-tour.

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de La Roche Blanche à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A – Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

B – Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être conçue pour être raccordée à un réseau d'assainissement collectif en séparatif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

a - Eaux usées

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ses eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C – Autres réseaux

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone, gaz et tout autre réseau, devra être réalisée en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

ARTICLE Ub 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 3 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 3 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

La construction des annexes est soumise à la même réglementation.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

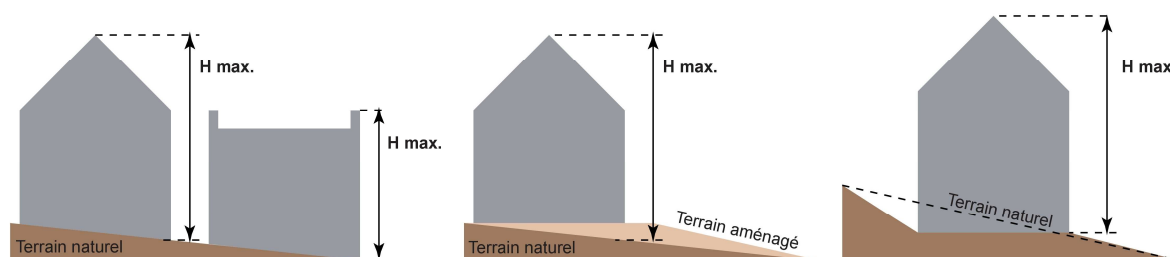
Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur à l'égout de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

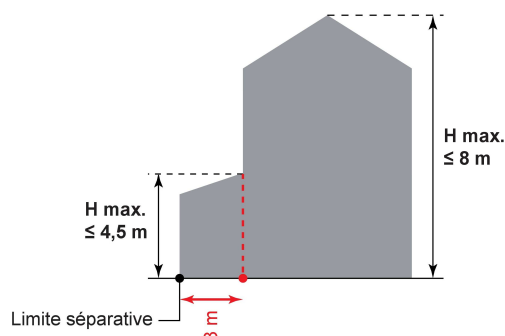
Sans objet.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

À l'exception des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux enterrés ne sont pas pris en compte.



La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage sur une verticale donnée. Cependant, à partir des limites séparatives, et sur une bande continue de 3 mètres de largeur parallèle à ces mêmes limites, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4,5 m au faîtage ou à l'acrotère.



La hauteur des annexes (garages, abris de jardin...) ne pourra excéder 2,80 m à au faîtage.

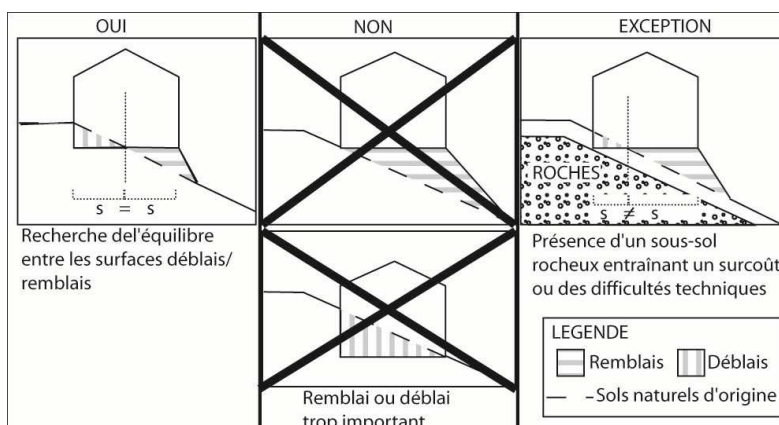
Concernant les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, leur hauteur se mesure à partir du terrain aménagé et ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Pour les ouvrages de superstructure de faibles emprises indispensables aux constructions pour des raisons techniques (ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cheminée, garde-corps, acrotères, etc.), un dépassement de la hauteur limite est autorisé dans la limite de 2 mètres supplémentaires.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

1- Généralités

Les constructions devront être adaptées au profil du terrain naturel en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).



Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la

végétation, de manière à assurer une certaine continuité. Tout pastiche d'architecture étrangère au site est interdit.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

2- Façades

Les façades devront être enduites dans un ton choisi dans le nuancier annexé au présent règlement. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures (encadrement) à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de la couleur blanche n'est permis que dans ce cas.

L'installation sur console des modules extérieurs des climatiseurs est interdite ; ils devront être encastrés dans le mur par une reprise en sous œuvre et masqués par une grille.

3- Toitures

Les pentes de toiture ne pourront être supérieures à 45%, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale. Les toitures terrasses non accessibles sont néanmoins admises.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas, des toitures en ardoises et des toits terrasse, les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite non teintée et sans nuances. Les bacs acier, la tôle galvanisée et l'aluminium anodisé sont interdits sauf pour les annexes. L'ardoise est admise pour la restauration des toitures existantes déjà couvertes par ce matériau.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

4- Menuiseries

La couleur des menuiseries devra être choisie dans le nuancier annexé au présent règlement. Jusqu'à deux tons différents seront admis pour les menuiseries d'une même construction (ex : volets d'une couleur différente de celle des fenêtres).

5- Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) construction(s) principale(s). Les murets seront bâtis en pierre ou en maçonnerie enduite avec la même couleur que la couleur principale des façades ou dans une nuance de celle-ci.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf en cas d'impératif lié aux contraintes topographiques.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assuré en dehors des voies publiques, est exigé ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par habitation de moins de 120 m² de surface de plancher, et au-delà de 120 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire.
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de plancher : 1 place par 25 m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m² de surface de plancher : 1 place.

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ZONE Uc

Zone d'extension urbaine liée à une commune limitrophe

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat correspondant à une extension urbaine de la commune voisine de Pérignat-lès-Sarliève.

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

ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations destinées :

- À l'industrie,
- Aux exploitations agricoles et forestières.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping,
- Les carrières.

ARTICLE Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
 - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours, d'incendie et de collecte des déchets ménagers de faire aisément demi-tour.

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de La Roche Blanche à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

ARTICLE Uc 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A - Eau potable –

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

B – Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être conçue pour être raccordée à un réseau d'assainissement collectif en séparatif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

a - Eaux usées

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ses eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C – Autres réseaux

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone, gaz et tout autre réseau, devra être réalisée en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

ARTICLE Uc 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite des voies.

À l'exception de reculs absolus notés aux documents graphiques, les constructions d'une hauteur inférieure à 4 mètres en tout point pourront être autorisées dans la bande d'implantation située à moins de 3 mètres de la limite des voies, le recul minimum étant alors égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction.

Nivellement

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

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments seront implantés tels que la distance D de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur H diminuée de 4 m, soit $D \geq H - 4$ m.

ARTICLE Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

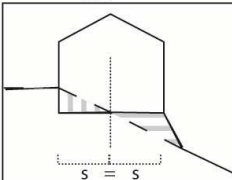
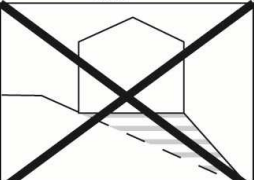
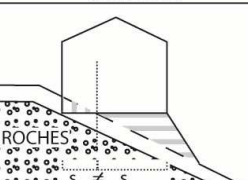
La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux enterrés ne sont pas pris en compte.

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faîtage.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

1- Généralités

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).

OUI	NON	EXCEPTION
 Recherche dell'équilibre entre les surfaces déblais/remblais	 Remblai ou déblai trop important	 Présence d'un sous-sol rocheux entraînant un surcoût ou des difficultés techniques
LEGENDE Remblais Déblais — Sols naturels d'origine		

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer une certaine continuité. Tout pastiche d'architecture étrangère au site est interdit.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière, ainsi que les pignons seront traités avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts d'un parement laissés bruts sont interdits.

2- Façades

Les façades devront être enduites dans un ton choisi dans le nuancier annexé au présent règlement. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures (encadrement) à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de la couleur blanche n'est permis que dans ce cas.

L'installation sur console des modules extérieurs des climatiseurs est interdite ; ils devront être encastrés dans le mur par une reprise en sous œuvre et masqués par une grille.

3- Toitures

Les pentes de toiture ne pourront être supérieures à 45%, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale. Les toitures terrasses non accessibles sont néanmoins admises.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas, des toitures en ardoises et des toits terrasse, les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite non teintée et sans nuances. Les bacs acier, la tôle galvanisée et l'aluminium anodisé sont interdits. L'ardoise est admise pour la restauration des toitures existantes déjà couvertes par ce matériau.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

4- Menuiseries

La couleur des menuiseries devra être choisie dans le nuancier annexé au présent règlement. Jusqu'à deux tons différents seront admis pour les menuiseries d'une même construction (ex : volets d'une couleur différente de celle des fenêtres).

5- Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) construction(s) principale(s). Les murets seront bâtis en pierre ou en maçonnerie enduite avec la même couleur que la couleur principale des façades ou dans une nuance de celle-ci.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf en cas d'impératif lié aux contraintes topographiques.

ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assuré en dehors des voies publiques, est exigé ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par habitation de moins de 120 m² de surface de plancher, et au-delà de 120 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire.
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de plancher : 1 place par 25 m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m² de surface de plancher : 1 place..

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux nouvelles constructions.

ARTICLE Uc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les plantations d'arbres de hautes tiges le long des limites séparatives devra respecter les distances d'éloignement et les règles d'entretien fixées par la loi.

ZONE Ui

Zone à vocation d'activités industrielles, artisanales et de bureaux

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou logistiques, où la présence d'habitat reste marginale (logements liés à l'exploitation, la surveillance et le gardiennage).

Les équipements techniques, publics ou privés, nécessaires au fonctionnement des activités sont également admis.

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

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations destinées :

- À l'hébergement hôtelier,
- Aux exploitations agricoles ou forestières.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping,
- Les carrières.

ARTICLE Ui 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements,
 - que lorsque la surface de plancher de la construction à usage d'habitation est supérieure à 5% de la surface de plancher de la construction à usage d'activités, la construction à usage d'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités.
 - qu'il s'agisse de l'extension d'une habitation existante à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que les mouvements de terre contribuent à l'insertion dans le site.
- Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement courant de l'autoroute A75.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 ACCÈS ET VOIRIE

A – Accès

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

Les accès devront être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation.

B – Voirie

Les caractéristiques géométriques et techniques des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles ont à desservir.

ARTICLE Ui 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A – Eau potable

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

B – Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Les eaux industrielles devront subir un prétraitement approprié avant leur rejet dans le réseau collectif d'eaux usées.

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront rejetées vers le système public d'évacuation des eaux pluviales. Un séparateur d'hydrocarbures sera installé en aval de la collecte avant le rejet dans le réseau public si la surface imperméabilisée est supérieure à 1 000 m², en tenant compte de la surface de couverture du ou des bâtiments implantés sur la parcelle et de la surface au sol imperméabilisée (voiries intérieures, dessertes de circulation autour des bâtiments, aires de stockage).

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

ARTICLE Ui 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ui 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 – Recul

a) Par rapport aux voiries internes :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte comportant l'accès principal à l'immeuble de :

- 5 mètres pour les logements de gardiennage et les bureaux,
- 10 mètres pour les autres constructions,
- 5 mètres pour toutes constructions par rapport aux voies opposées ou adjacentes (lot d'angle).

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$).

b) Par rapport à la Route Départementale n° 978 :

Les marges de recul par rapport à la Route Départementale n° 978 sont comptées à partir de l'axe de celle-ci et sont les suivantes :

- 25 mètres en l'absence de marge de recul,
- La marge de recul figurant au règlement graphique.

c) Par rapport aux autres voies et aux emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum par rapport à l'alignement égal à :

- La marge de recul figurant sur le règlement graphique ;
- 5 mètres en l'absence de marge de recul.

d) Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

L'implantation se fait soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 1,5 mètre.

2 – Nivellement

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

ARTICLE Ui 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Si la construction n'est pas implantée sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ui 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Ui 9 EMPRISE AU SOL

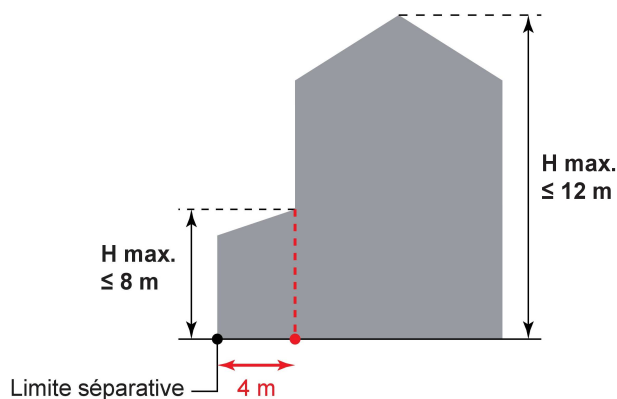
L'emprise au sol des constructions établies ne devra pas être supérieure à 60% de la surface de l'unité foncière.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

ARTICLE Ui 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans une bande de quatre mètres comptée depuis les limites séparatives, la hauteur de la construction ne pourra excéder 8 mètres au faîtière ou à l'acrotère pour les toits terrasse ; au-delà de cette bande de quatre mètres, la hauteur de la construction ne pourra excéder 12 mètres au faîtière.



Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux ou pour des constructions spécifiques indispensables, tels que silos, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, à condition que l'ensemble présente une image architecturale cohérente.

ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

Règles générales :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits.

- l'emploi de fibres ciment blanc et métal non traité en bardage ou en couverture sont interdits.
- les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.
- les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière).
- les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Harmonie architecturale :

Les bâtiments devront affirmer clairement par leur architecture, leur fonction propre d'une part, le caractère artisanal et industriel de la zone, d'autre part. Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

Volumes :

Les parties de la construction affectée à des usages différents (bureaux, ateliers, entrepôts) seront distinguées par des volumes ou des aspects différents : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, etc.

Matériaux employés :

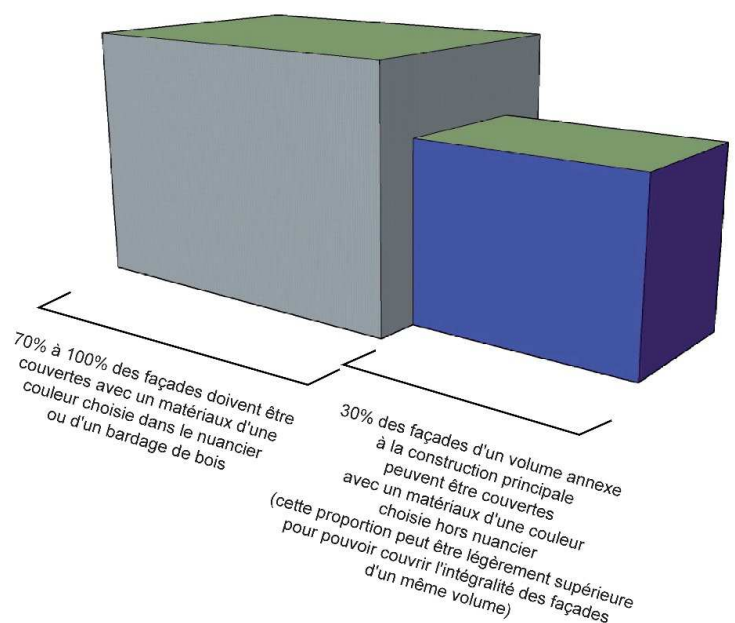
Les matériaux eux-mêmes devront exprimer modernité et simplicité :

- l'aluminium anodisé ou laqué,
- l'acier laqué,
- le verre,
- le béton.

Couleur :

En dehors des surfaces vitrées, les matériaux employés en façade ne pourront avoir plus de trois couleurs différentes. Ces couleurs seront choisies dans le nuancier annexé au présent règlement ; des couleurs différentes peuvent être admises pour l'extension d'une construction existante à l'approbation du plan Local d'Urbanisme à condition que cette couleur soit déjà présente sur la construction existante considérée.

Les couleurs vives, hors nuancier, seront admises pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers, mais sont interdites en soulignement des rives de façades. Un volume pourra également être distingué par une couleur hors nuancier à condition que sa superficie de façade n'excède pas 30% de la superficie total des façades de la construction.



Toitures :

Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25 %). Toutes les toitures visibles seront dans une tonalité de gris, gris/bleu ou gris/vert choisie dans le nuancier annexé au présent règlement. Les toits en tuile et les matériaux réfléchissant (à l'exception des verrières et des panneaux photovoltaïques) sont interdits. Les équipements techniques disposés sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, garde-corps, etc.) seront réalisés dans une teinte identique à celle de la toiture contre laquelle ils sont implantés.

Pour les toitures en terrasse, les matériaux de couverture ne devront pas être visibles depuis le sol mais seront cachés par un acrotère réalisé dans le même matériau que la façade.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

La ligne de faîtage principale devra être disposée en recherchant l'orientation la plus orthogonale possible par rapport à l'alignement de la voie de desserte comportant l'accès principal au bâtiment. Pour les toitures terrasse, la ligne de faîtage principale sera remplacée par la façade la plus longue de la construction.

Façades :

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales :

- bardage à nervures horizontales,
- mur souligné par des brise-soleil, auvents, lisses,
- allèges filantes en verre clair, émaillé, aluminium, panneau à structures horizontales en béton clair,
- bandeaux, acrotères, auvents filants,
- tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Cependant, les façades d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être fragmentées par des dispositions architecturales différentes telles que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux de façade, rythme des ouvertures, etc.

Les façades situées en vis-à-vis de la RD 978 ou de l'A75 ne seront pas aveugles.

Enseigne :

Les enseignes devront être intégrées dans le volume des façades et ne pas dépasser l'acrotère de la terrasse ou la ligne de faîtage.

Clôtures :

- les clôtures sont facultatives sauf pour les zones de dépôt qui devront être masquées par une clôture opaque ou une haie végétale ; on préférera néanmoins aux linéaires de haies des massifs d'arbres de haute-tige et d'essences buissonnantes afin d'obtenir un effet paysagé plus imposant et valorisant,

- les haies végétales seront composées d'un mélange d'essences ; les végétaux persistants ne représenteront pas plus de 25% de l'ensemble des végétaux plantés dans chaque unité foncière,
- les clôtures en fils barbelés sont interdites,
- Les soubassements sont interdits, mais un solin de 15 cm de haut maximum est admis,
- les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétation sèche (cannage,...) sont interdits,
- la hauteur maximale des dispositifs à claire-voie sera de 2,50 m et la hauteur minimale de 1,25 m.

Aires de stockage ou de dépôt extérieures :

Elles sont interdites entre la construction principale (c'est-à-dire celle dont l'emprise au sol est la plus importante) et l'A75 pour les constructions en vis-à-vis de cette voie.

Aires de stationnements des véhicules particuliers des employés :

Les aires de stationnement des véhicules particuliers des employés devront être aménagées, pour les unités foncières situés le long de l'A75, entre la construction principale (c'est-à-dire celle dont l'emprise au sol est la plus importante) et l'autoroute. Les emplacements de stationnement de ces aires seront revêtus avec un matériau perméable ou semi-perméable.

Déblais / remblais :

L'implantation des constructions dans la pente s'effectuera en équilibrant la surface des zones en déblais avec celles en remblais.

La hauteur des remblais ou la profondeur des déblais est mesurée à la verticale entre le point du terrain naturel (avant exhaussement ou affouillement) et le point le plus haut du remblai ou le point le plus bas du déblai. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre mais ils peuvent être aménagés en terrasses successives n'excédant pas, chacune, la hauteur maximale admise.

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

Les matériaux de déblais excédentaires, notamment la terre végétale, seront disposés en merlon le long de la marge de recul le long de l'A75 figurant au règlement graphique, avec une hauteur maximale de 2 mètres et avec une pente maximale de 3 pour 2.

ARTICLE Ui 12 STATIONNEMENT

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

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- b) Pour les constructions à usage de commerce, 1 place pour 25 m² de surface de vente.

- c) Pour les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, 1 place pour 100 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000 m² de surface totale de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 1 000 m² de surface de plancher supplémentaire au-delà de 1 000 m² de surface totale de plancher.
- d) Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE Ui 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées, en espace vert. Ces surfaces doivent représenter au minimum 15% de la surface totale de la parcelle.
- b) Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres seront disposés afin d'optimiser la protection visuelle vis-à-vis des RD 978 ou 979, ou encore de l'A75, ainsi que l'ombrage des véhicules. Ces aires de stationnement seront réparties en plusieurs poches n'excédant pas 20 emplacements chacune. Ces poches seront ceinturées, en dehors des accès, par des haies végétales composées d'essences variées.
- c) Les merlons prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation et disposés le long de l'A75 seront obligatoirement implantés dans la marge de recul figurant au règlement graphique et avec un recul similaire d'une unité foncière à l'autre. Ils seront recouverts de terre végétale issue du décapage des parcelles et plantés avec un mélange d'arbres de haute-tige ou d'essences buissonnantes.
- d) Les marges de recul figurant au règlement graphique peuvent accueillir les aires de stationnement des véhicules particuliers des employés à condition que ces aires soient implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies ou emprises publiques et aux limites séparatives.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUa

Zone à urbaniser à vocation d'habitat soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat.

Afin d'optimiser l'occupation du sol et éviter ainsi la formation de friches, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle est en partie concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église de Gergovie figuré dans le plan des servitudes.

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

ARTICLE AUa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements industriels, commerciaux et artisanaux soumis à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement de type SEVESO;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes (art. R.443.4 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).
- Les dépôts de déchets de toutes natures.
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.

ARTICLE AUa 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions seront autorisées après la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
 - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ;

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise. Pour chaque aménagement de voirie, un cheminement piétonnier sera envisagé. Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale,

aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours, d'incendie et de collecte des déchets ménagers de faire aisément demi-tour.

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de La Roche Blanche à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

ARTICLE AUa 4..... DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

B – Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être conçue pour être raccordée à un réseau d'assainissement collectif en séparatif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

a - Eaux usées

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ses eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C – Autres réseaux

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone, gaz et tout autre réseau, devra être réalisée en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

D – Gestion des déchets

Un emplacement de dimension adaptée, destiné au dépôt des bacs collectifs de collecte des déchets ménagers, sera aménagé sur l'emprise de l'opération. Cet emplacement devra être directement accessible depuis une voie ouverte à la circulation publique.

ARTICLE AUa 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 3 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 3 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

ARTICLE AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

La construction des annexes est soumise à la même réglementation.

ARTICLE AUa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur à l'égout de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies sur pièces d'habitation ou locaux de travail. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

ARTICLE AUa 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUa 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux enterrés ne sont pas pris en compte.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage sur une verticale donnée.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées et autres structures verticales.

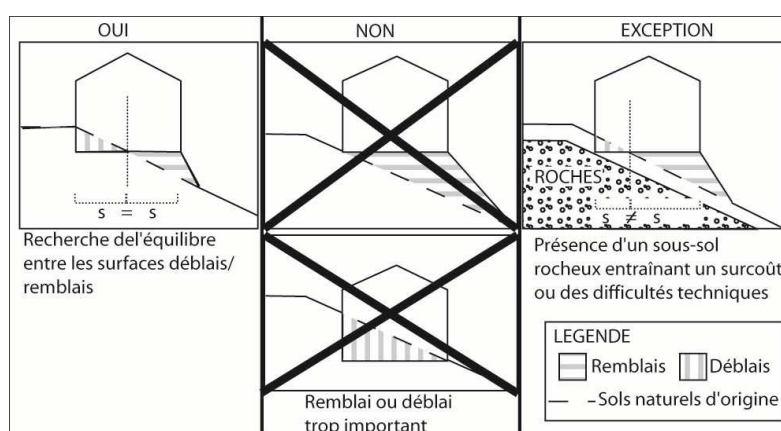
La hauteur des constructions en limites séparatives ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes (garages, abris de jardin...) ne pourra excéder 2,80 m au faîtage.

ARTICLE AUa 11 ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

1- Généralités

Les constructions devront être adaptées au profil du terrain naturel en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).



Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer une certaine continuité. Tout pastiche d'architecture étrangère au site est interdit.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

2- Façades

Les façades devront être enduites dans un ton choisi dans le nuancier annexé au présent règlement. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures (encadrement) à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de la couleur blanche n'est permis que dans ce cas.

L'installation sur console des modules extérieurs des climatiseurs est interdite ; ils devront être encastrés dans le mur par une reprise en sous œuvre et masqués par une grille.

3- Toitures

Les pentes de toiture ne pourront être supérieures à 45%, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale. Les toitures terrasses non accessibles sont néanmoins admises.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas, des toitures en ardoises et des toits terrasse, les matériaux de couverture

rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite non teintée et sans nuances. Les bacs acier, la tôle galvanisée et l'aluminium anodisé sont interdits sauf pour les annexes. L'ardoise est admise pour la restauration des toitures existantes déjà couvertes par ce matériau.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

4- Menuiseries

La couleur des menuiseries devra être choisie dans le nuancier annexé au présent règlement. Jusqu'à deux tons différents seront admis pour les menuiseries d'une même construction (ex : volets d'une couleur différente de celle des fenêtres).

5- Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) construction(s) principale(s). Les murets seront bâtis en pierre ou en maçonnerie enduite avec la même couleur que la couleur principale des façades ou dans une nuance de celle-ci.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf en cas d'impératif lié aux contraintes topographiques.

ARTICLE AUa 12 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assuré en dehors des voies publiques, est exigé ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par habitation de moins de 120 m² de surface de plancher, et au-delà de 120 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire.
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de plancher : 1 place par 25 m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m² de surface de plancher : 1 place.

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions neuves.

ARTICLE AUa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ZONE AUi

Zone à urbaniser à vocation d'habitat soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques artisanales, industrielles, tertiaires, logistique ou commerciale.

Elle comprend les zones 1AUi dans lesquelles les constructions sont autorisées après la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone 1AUi comporte un sous-secteur 1AUie destiné aux équipements collectifs des zones AUi.

Elle comprend les zones 2AUi dans lesquelles les constructions ne pourront être autorisées que lorsque le SCoT du Grand Clermont aura basculé ces zones en phase 1.

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

ARTICLE AUi 1....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'habitation,
- À l'hébergement hôtelier,
- À l'exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les exhaussements ou affouillements non nécessaires à la réalisation des constructions ou aménagements autorisés dans la zone ou à la réalisation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUi 2....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone 1AU_i, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone 1AU_{ie}, seules sont admises les constructions ou installations d'intérêt public ou collectif.

Dans les zones 2AU_i, les constructions ne pourront être autorisées que sous les conditions cumulatives suivantes :

- Le SCoT du Grand Clermont aura basculé ces zones en phase 1,
- Au moins 50% des terrains des zones 1AU_i auront été commercialisés,
- Après la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions destinées au commerce ne pourront avoir une surface de plancher supérieure à 100 m² pour l'unité foncière considérée.

Les constructions destinées aux bureaux sont admises à condition :

- d'être intégrées à une construction d'une autre destination lorsque le projet ne concerne pas uniquement des activités tertiaires,
- d'être disposées au Sud des constructions dans lesquelles elles sont intégrées lorsque le projet ne concerne pas uniquement des activités tertiaires.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises si :

- Leur fonctionnement est compatible avec les réseaux publics ou d'intérêt collectif existants,
- Elles ne sont pas en mesure d'entraîner une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,

- Leur présence est nécessaire au fonctionnement des constructions ou installations admises dans la zone.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement courant de l'autoroute A75.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 3....ACCÈS ET VOIRIE

A - Accès

Les accès ne sont admis que sur les voies de desserte interne prévues par les orientations d'aménagement et de programmation. Des accès de service peuvent néanmoins être admis sur les autres voies ou emprises publiques mais uniquement pour les engins de secours ou de défense contre l'incendie.

La création d'accès pour la desserte des terrains sera limitée au strict minimum (en regroupant les accès notamment) afin de préserver la continuité du corridor boisé prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation dénommée « *LES ZONES 1AU_i, 1AU_{ie} et 2AU_i « AMÉNAGEMENT DU SECTEUR NORD DU PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE LA NOVIALLE-GERGOVIE »* ».

Les seuils des accès au droit de l'alignement futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau futur de cette voie.

B - Voirie

Les dimensions des voiries devront être compatibles avec celles définies par les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUi 4....DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A – Eau potable

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'elles le nécessitent.

B - Assainissement

a – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'elle le nécessite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle est permise dans le réseau public de collecte des eaux pluviales selon les conditions définies au paragraphe *b* ci-dessous.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction qui le nécessite doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire.

b – Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers un dispositif de rétention afin de maîtriser le débit de rejet dans le réseau public de collecte des eaux pluviales fixé à un maximum de 3 L/s/ha.

Les eaux collectées sur les espaces de circulation et de stationnement des véhicules devront être dirigées vers un dispositif de décantation étanche avant leur envoi dans un dispositif de rétention.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte des eaux pluviales est autorisée après qu'elles aient subi un traitement approprié.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

ARTICLE AUi 5....CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUi 6....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un recul (D) au moins égal à :

- La marge de recul figurant sur le règlement graphique,
- En l'absence de marge de recul, à la moitié de la hauteur totale (H) de la construction, mesurée selon les dispositions de l'article AUi 10, et sans que ce recul puisse être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ($D \geq H/2 \geq 5m$).

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre, sans qu'il soit tenu compte des marges de recul.

Les constructions et installations, aménagements, dépôts, ouvrages, modelés et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75, dont les affouillements et exhaussements de sols induits, y compris les mesures en faveur de l'environnement ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE AUi 7....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- La marge de recul figurant sur le règlement graphique ;
- La moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres en l'absence de marge de recul.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre, sans qu'il soit tenu compte des marges de recul.

Les constructions et installations, aménagements, dépôts, ouvrages, modelés et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75, dont les affouillements et exhaussements de sols induits, y compris les mesures en faveur de l'environnement ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE AUi 8....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE AUi 9....EMPRISE AU SOL

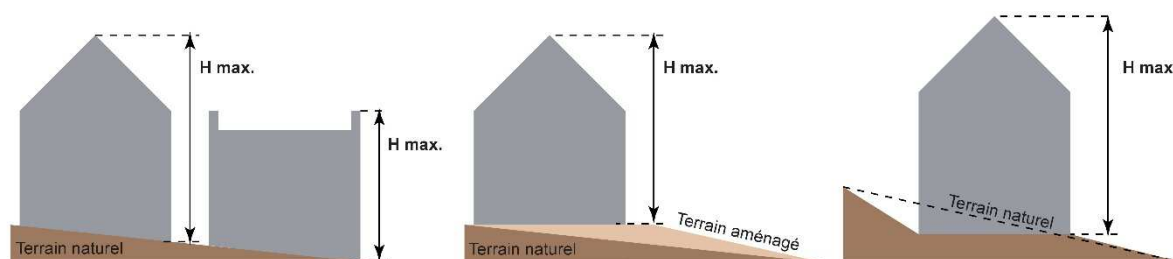
Pour les zones 1AUi, l'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 60% de la superficie de l'unité foncière dans laquelle elles sont implantées. L'emprise au sol des bâtiments ou des parties de bâtiments couverts par une toiture végétalisée ne sera pas prise en compte pour l'application de cette règle dans la limite d'une emprise au sol maximale de 70% pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

Pour les zones 1AUie, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder un total de 100 m² pour l'ensemble de la zone.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

ARTICLE AUi 10....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction soit à partir du terrain naturel si le terrain est aménagé en remblais, soit à partir du terrain aménagé si le terrain est aménagé en déblais.



La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder celle mentionnée au règlement graphique (hmax) et 4 mètres pour les constructions admises dans la zone 1AUie.

ARTICLE AUi 11....ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

Règles générales :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect rappelle celui de fuste sont interdits.

Les parties d'un même bâtiment affectées à des fonctions différentes (bureaux, ateliers, entrepôts) devront être différenciées par des volumes et/ou un traitement des façades distinct.

Les ouvrages de superstructures disposés sur l'extérieur des volumes bâtis ou sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, garde-corps, etc.), et les équipements techniques (silos, mats, antennes, cheminées, etc.) seront réalisés dans une teinte identique à celle de la façade ou de la toiture contre laquelle ils sont implantés.

Toitures :

Les toitures seront à faible pente (maximum et 25%), droites ou courbes, ou en terrasse (pente inférieure ou égale à 3%). Par dérogation à cette disposition, les toitures en shed sont autorisées afin de faciliter l'éclairage naturel et l'insertion des dispositifs d'économie d'énergie.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des toitures végétalisées, et des verrières disposées en toiture, les matériaux de couverture :

- Seront dans une teinte de gris, de gris/bleu, de gris/vert ou de gris/brun choisie dans le nuancier annexé au présent règlement.
- Dont l'aspect rappelle celui de la tuile et ceux réfléchissants sont interdits.

Les équipements techniques disposés sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, garde-corps, etc.) seront réalisés dans une teinte identique à celle de la toiture contre laquelle ils sont implantés.

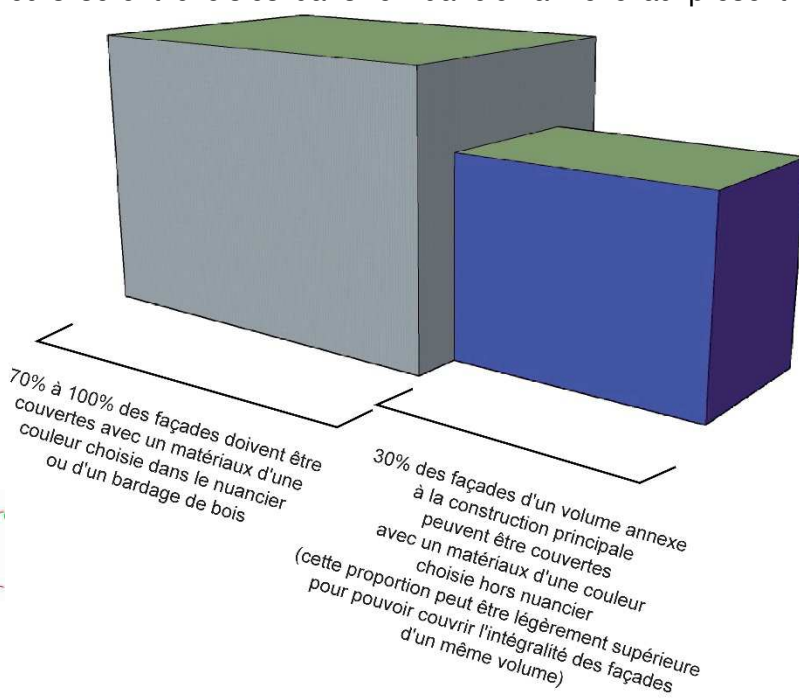
La ligne de faîtage principal devra être disposée en recherchant l'orientation la plus orthogonale possible par rapport à l'alignement de la voie de desserte comportant l'accès principal au bâtiment, Pour les toitures terrasse, la ligne de faîtage principal sera remplacée par la façade la plus longue de la construction.

Façades :

En dehors des surfaces vitrées, les matériaux employés en façade ne pourront avoir plus de 3 couleurs différentes. Ces couleurs seront choisies dans le nuancier annexé au présent règlement.

Certains éléments d'architecture ponctuels (auvents, signaux, brise-soleil, etc.), à l'exception des menuiseries et des rives des façades, pourront être proposés dans une teinte supplémentaire, hors nuancier.

Un volume pourra également être distingué par une couleur hors nuancier à condition que

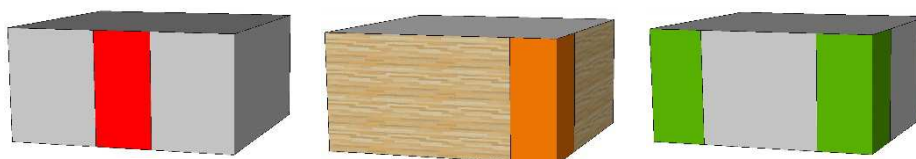


sa superficie de façade n'excède pas 30% de la superficie total des façades de la construction.

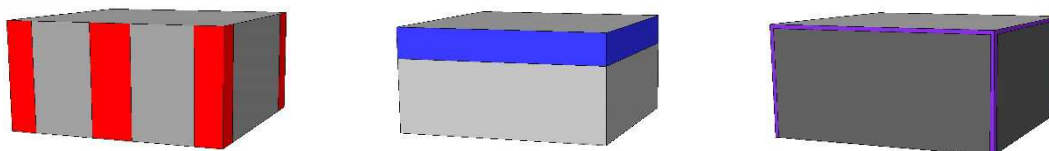
Les bardages verticaux ou horizontaux dont l'aspect est celui du bois naturel sont admis. Les façades situées en vis-à-vis de la RD 978 ou de l'A75 ne seront pas aveugles.

Chaque façade pourra être fractionnée en deux ou trois volumes différenciés par des couleurs et/ou des aspects différents, mais le soulignement des rives de façades par un coloris différent de celui utilisé en surface courante est interdit. Pour les façades d'une longueur supérieure à 50 mètres, elles devront être fragmentées par des dispositions architecturales différentes telles que : décrochement de toiture ou de façade, tramage des matériaux, rythme des ouvertures, etc.

Exemples d'aspects de façade admis



Exemples d'aspects de façade interdits



L'installation sur console d'éléments techniques (modules extérieurs des climatiseurs, ventilateurs, etc.) est interdite.

Clôture :

Elles seront systématiquement constituées d'une haie végétale composée d'essences variées et ponctuées de massifs d'arbres de haute-tige afin d'obtenir un effet paysagé imposant et valorisant.

Elles pourront être complétées par un grillage constitué d'un treillis à claire-voie, de trame rectangulaire, d'aspect métallique et de couleur grise. Les soubassements sont interdits mais un solin de 15 cm de haut maximum est admis. La hauteur maximale admise sera alors de 2 mètres.

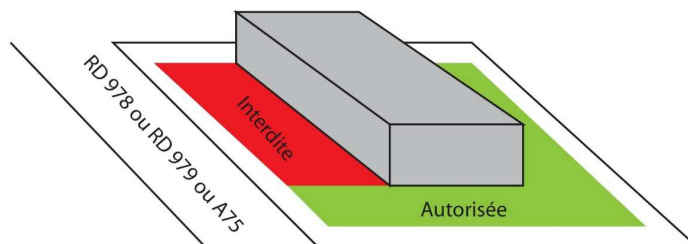
De part et d'autre des accès principaux, un mur de couleur grise est également admis. Sa longueur ne pourra être supérieure à 3 mètres de part et d'autre de l'accès et sa hauteur ne pourra être supérieure à celle de la clôture.

Les menuiseries fermant les accès seront réalisées en barreaudage de couleur grise.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux clôtures autoroutières.

Aire de stockage :

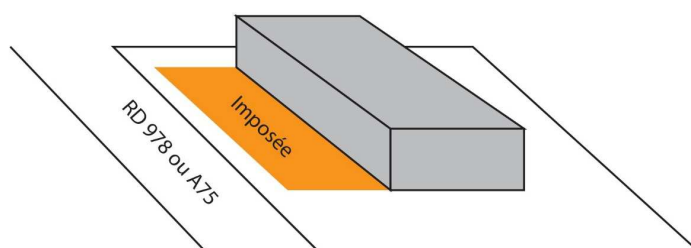
Elles sont interdites entre la construction principale (c'est-à-dire celle dont l'emprise au sol est la plus importante) et les routes départementale n°978 et n°979, ou l'autoroute A75 pour les unités foncières disposées le long de l'une de ces voies.



Le stockage extérieur de matériaux, de containers ou de bennes de récupération, de bac de collecte des ordures ménagères, seront dissimulés derrière des dispositifs opaques non réfléchissants, d'une couleur identique à celui de la façade de la construction principale et sur toutes ses faces (intérieures et extérieures) et/ou par des bosquets ou une haie paysagère composée d'essences variées.

Aire de stationnement des véhicules particulier des employés :

Elles seront aménagées, pour les unités foncières situées le long de l'A75 ou de la RD 978, entre la construction principale (c'est-à-dire celle dont l'emprise au sol est la plus importante) et l'A75 ou la RD 978. Les emplacements de stationnement seront revêtus avec un matériau perméable ou semi-perméable.



Déblais / remblais :

L'implantation des constructions dans la pente s'effectuera en équilibrant la surface des zones en déblais avec celles en remblais.

La hauteur des remblais ou la profondeur des déblais est mesurée à la verticale entre le point du terrain naturel (avant exhaussement ou affouillement) et le point le plus haut du remblai ou le point le plus bas du déblai. Leur hauteur est limitée à 1,5 mètre mais ils peuvent être aménagés en terrasses successives n'excédant pas, chacune, la hauteur maximale admise.

Les enrochements cyclopéens sont interdits.

ARTICLE AUi 12....STATIONNEMENT

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

- Pour la surface des constructions destinée aux bureaux, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour la surface des constructions destinées au commerce, 1 place pour 25 m² de surface de plancher ;
- Pour la surface des constructions destinée à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, 1 place pour 100 m² de surface de plancher jusqu'à 1 000 m² de surface totale de plancher, puis au-delà de 1 000 m² de surface totale de plancher, 1 place par tranche de 1 000 m² de surface de plancher supplémentaire.

ARTICLE AUi 13....ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres :

Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent être aménagées en espace vert. Les plantations devront être rapprochées des constructions, préférentiellement au sud de ces dernières afin de limiter le phénomène « d'îlot de chaleur ».

Sauf lorsqu'elles reçoivent une installation d'intérêt public ou collectif liée ou nécessaire aux infrastructures routières, ou une aire de stationnement des véhicules particuliers des employés, les marges de recul devront également être aménagées en espace vert. Ces plantations seront composées d'arbres disposés en bosquets et de linéaires de végétaux arbustifs.

Les merlons prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation et disposés le long de l'A75 seront obligatoirement implantés dans la marge de recul figurant au règlement graphique et avec un recul similaire d'une unité foncière à l'autre. Ils seront recouverts de terre végétale issue du décapage des parcelles et plantés avec un mélange d'arbres de haute-tige ou d'essences buissonnantes.

Les limites séparatives devront obligatoirement faire l'objet de plantations dans les mêmes conditions que celles mentionnées ci-dessus.

Les espaces libres de tout revêtement imperméable devront représenter au moins 15% de la superficie de l'unité foncière.

Les végétaux persistants ne représenteront pas plus de 25% de l'ensemble des végétaux plantés dans chaque unité foncière.

Aire de stationnement :

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement. Les arbres seront disposés afin d'optimiser la protection visuelle vis-à-vis des RD 978 ou 979, ou encore de l'A75, ainsi que l'ombrage des véhicules.

Ces aires de stationnement seront réparties en plusieurs poches n'excédant pas 20 emplacements chacune. Ces poches seront ceinturées, en dehors des accès, par des haies végétales composées d'essences variées.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

ARTICLE AUi 14....INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront être équipées de fourreaux destinés à accueillir la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée dans la zone.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article.

ZONE AU ou AUt

Zone non équipée à vocation d'habitat (AU) ou d'accueil touristique (AUt)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée, réservée pour l'extension urbaine à long terme. Afin de ne pas compromettre son aménagement futur, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. En outre, son urbanisation doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble..

La zone AU est une zone à vocation principale d'habitat. Néanmoins, les équipements de proximité, les commerces et les services à apporter aux habitants sont admis afin de créer des quartiers vivants.

Elle comporte des **zones AU1, AU2 et AU3** correspondant respectivement aux secteurs de « Châteaugay », « Sur Châteaugay » et « Sous les Clefs », dont l'aménagement, réalisable par tranches, devra nécessairement respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 2b) qui seront intégrées au dossier de PLU lors de sa modification ou de sa révision.. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU1 ne pourra intervenir que lorsqu'au moins la moitié des surfaces constructibles (hors espaces dévolus aux voiries, aux espaces verts publics et aux équipements publics ou d'intérêt collectif) des zones AUa et de la zone Ub au lieu-dit « *Le Cairoux* » auront été bâties. Il en est de même pour la zone AU2 par rapport à la zone AU1 ainsi que pour la zone AU3 par rapport à la zone AU2.

La zone AUt est une zone à vocation d'accueil d'hébergements touristiques.

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

ARTICLE AU ou AUt 1.... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article AU, AUi ou AUt 2 est interdite.

ARTICLE AU ou AUt 2..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont admises qu'à la condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïque) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication ou d'assainissement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU ou AUt 3.... ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU ou AUt 4....DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU ou AUt 5....CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU ou AUt 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies et espaces publics ou avec un recul minimum de 1,5 mètre.

ARTICLE AU ou AUt 7..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou avec un recul minimum de 1,5 mètre.

ARTICLE AU ou AUt 8..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE AU ou AUt 9.... EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU ou AUt 10....HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU ou AUt 11....ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

Sans objet.

ARTICLE AU ou AUt 12....STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU ou AUt 13....ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

ZONE A

Zone agricole

Caractère de la zone :

Il s'agit de terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt des paysages. À ce titre, la zone doit rester par principe inconstructible. Toutefois elle peut admettre les constructions liées aux exploitations existantes et nécessaires aux activités agricoles.

Elle comporte une zone A inconstructible afin de préserver les meilleures terres agricoles de la commune. Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels d'inondation susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Les secteurs concernés par ces risques naturels sont repérés au règlement graphique par une trame spécifique.

Elle comporte une zone **Ac**, où les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises (grange, stabulation, bergerie, serre, silos, hangar, locaux de conditionnement ou de transformation, vente-directe, logement, etc.).

Elle comporte une zone **AsI** correspondant à des secteurs de capacité d'accueil limité où seules les constructions et les installations liées aux activités sportives, culturelles, de détente et de loisirs, y compris les logements liés au gardiennage et les bâtiments d'hébergement et d'accueil des utilisateurs sont admises.

Elle comporte enfin un secteur **Ah** abritant des habitations situées en zone A mais sans lien avec l'activité agricole.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites pour les zones A, Ac, Ah et Asl, les constructions et installations destinées :

- À l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux,
- Aux commerces,
- À l'artisanat,
- À l'industrie,
- Aux exploitations forestières.

Sont également interdites, pour la zone A, les constructions et installations destinées :

- À l'habitation,
- Aux exploitations agricoles,
- À la fonction d'entrepôts,
- Aux Habitations Légères de Loisirs (HLL),
- Aux parcs résidentiels de loisir et aux terrains de camping.

Sont également interdites, pour la zone Ac, les constructions et installations destinées :

- À la fonction d'entrepôts,
- Aux parcs résidentiels de loisir.

Sont également interdites, pour la zone Ah, les constructions et installations destinées :

- Aux exploitations agricoles,
- À la fonction d'entrepôts,
- Aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Aux Habitations Légères de Loisirs (HLL),
- Aux parcs résidentiels de loisir et aux terrains de camping.

Sont également interdites, pour la zone Asl, les constructions et installations destinées :

- Aux exploitations agricoles,
- Aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, pour la zone A, et à moins que le règlement du PPRI du bassin de l'Auzon n'en dispose autrement pour les secteurs soumis au risque d'inondation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception

des fermes photovoltaïque) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication ou d'assainissement.

Sont autorisées, pour la zone Ac :

- Les habitations lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricoles, et à condition d'être liées à la présence d'un bâtiment d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïque) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication ou d'assainissement.

Sont autorisées, pour la zone Ah les extensions des habitations existantes et de leurs annexes à condition que cette extension ne représente pas plus de 20% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les constructions sont autorisées dans la zone Asl seulement si elles sont nécessaires à l'exercice ou la pratique d'activités sportives, culturelles ou de loisir, à l'accueil touristique ainsi qu'au gardiennage de ces installations.

Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement courant de l'autoroute A75.

Seuls sont autorisés pour les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (corridor écologique), tous travaux ou aménagements nécessaires au maintien, à la mise en valeur ou à la restauration des continuités écologiques.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

A - Accès - Dans la zone proprement dite :

La largeur des accès doit être de 3,50 m minimum et ils devront être praticables pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions ou des exploitations agricoles en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

B - Voirie

Dans l'ensemble de la zone, la création de voies nouvelles est interdite. Toutefois sera tolérée ponctuellement l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

Les aménagements particuliers pour les déplacements doux (vélos, chemins piétonniers etc.) sont autorisés.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A – Eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

C – Autres réseaux

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, téléphone, gaz et tout autre réseau, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies.

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

ARTICLE A 7.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis-à-vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci une distance de recul au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux enterrés ne sont pas pris en compte.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées.

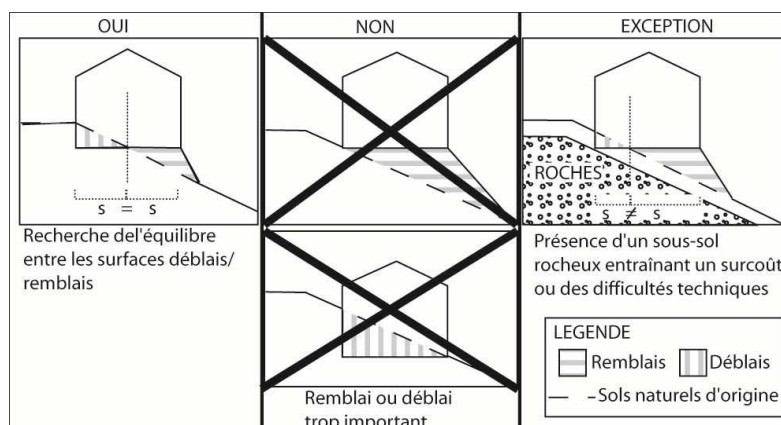
La hauteur des annexes (garages, abris de jardin...) ne pourra excéder 4,50 m au faîtage ou à l'acrotère. Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

En secteur Ah : la hauteur des constructions est limitée à la hauteur du bâti existant.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

Règles générales :

Les constructions devront être adaptées au profil du terrain naturel en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).



Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer une certaine continuité.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Le choix des couleurs tendra à s'inspirer du nuancier annexé au présent règlement.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Règles particulières :

1) Constructions à usage agricole

1.1- Façades

Les murs des façades seront enduits dans un ton de beige ou de jaune-brun. Il est également admis l'emploi de bardages de bois brut ou de bardages métalliques. Pour les bardages métalliques, l'emploi de produits industriels bruts (tôle galvanisée, aluminium non traité anodiquement, etc.), et de matériaux non teintés dans la masse est interdit. Leur couleur sera mate et sombre et d'une nuance de gris, de brun ou de vert.

1.2- Toitures

Leur pente ne pourra pas être inférieure à 35 %. À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, les matériaux de couverture devront avoir une couleur mate, non réfléchissante, dans une nuance unie de rouge ou de gris ; l'emploi de produits industriels bruts (tôle galvanisée, aluminium non traité anodiquement, etc.), des bardeaux bitumineux (shingle), et de matériaux non teintés dans la masse est interdits.

2) Autres constructions

2.1- Façades

Les façades devront être enduites dans un ton choisi dans le nuancier annexé au présent règlement. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures (encadrement) à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de la couleur blanche n'est permis que dans ce cas.

L'installation sur console des modules extérieurs des climatiseurs est interdite ; ils devront être encastrés dans le mur par une reprise en sous œuvre et masqués par une grille.

2.2- Toitures

Les pentes de toiture ne pourront être supérieures à 45%, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale. Les toitures terrasses non accessibles sont néanmoins admises.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas, des toitures en ardoises et des toits terrasse, les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite non teintée et sans nuances. Les bacs acier, la tôle galvanisée et l'aluminium anodisé sont interdits. L'ardoise est admise pour la restauration des toitures existantes déjà couvertes par ce matériau.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2.3- Menuiseries

La couleur des menuiseries devra être choisie dans le nuancier annexé au présent règlement. Jusqu'à deux tons différents seront admis pour les menuiseries d'une même construction (ex : volets d'une couleur différente de celle des fenêtres).

2.4- Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) construction(s) principale(s). Les murets seront bâtis en pierre ou en maçonnerie enduite avec la même couleur que la couleur principale des façades ou dans une nuance de celle-ci.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf en cas d'impératif lié aux contraintes topographiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine public autoroutier.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le choix des arbres et arbustes devra s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Ce sera notamment le cas pour la reconstitution des haies arbustives.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Zone naturelle protégée

Caractère de la zone :

Cette zone est constituée d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur valeur paysagère, de leurs boisements ou de leur intérêt patrimonial. À cet égard, elle doit demeurer par principe inconstructible. Une partie de la zone est exposée à des phénomènes naturels d'inondation susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Les secteurs concernés par ces risques naturels sont repérés au règlement graphique par une trame spécifique.

Elle comporte les secteurs suivants :

- ✓ **Nep** : secteur naturel de protection de la ressource en eau
- ✓ **Nh** : Secteur naturel à vocation d'habitat
- ✓ **Nsl** : Secteur lié aux activités culturelles et touristiques du plateau de Gergovie.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées, pour la zone N, et à moins que le règlement du PPRI du bassin de l'Auzon n'en dispose autrement pour les secteurs soumis au risque d'inondation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïque) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication ou d'assainissement.

Sont autorisées, pour la zone Nep, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'eau potable.

Sont autorisées, pour la zone Nsl, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires à la mise en valeur culturelle et touristique du plateau de Gergovie.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

A – Accès

La largeur des accès doit être de 3,50 m et ils devront être praticables pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions ou des exploitations agricoles en ne constituant que la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

B – Voirie

Dans l'ensemble de la zone, la création de voies nouvelles est interdite. Toutefois sera tolérée ponctuellement l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

Les aménagements particuliers pour les déplacements doux sont autorisés.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A – Eau potable

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

En l'absence de réseau public, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain conformément aux dispositions en vigueur au jour de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

C – Autres réseaux

La desserte des terrains en électricité, téléphone et autres télétransmissions éventuelles, doit être assurée par réseau souterrain, sous réserve de la faisabilité technique.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit sur la limite d'une voie publique ou privée,
- Soit à 5 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction devra être implantée :

- Soit de l'une à l'autre des limites séparatives,
- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis-à-vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

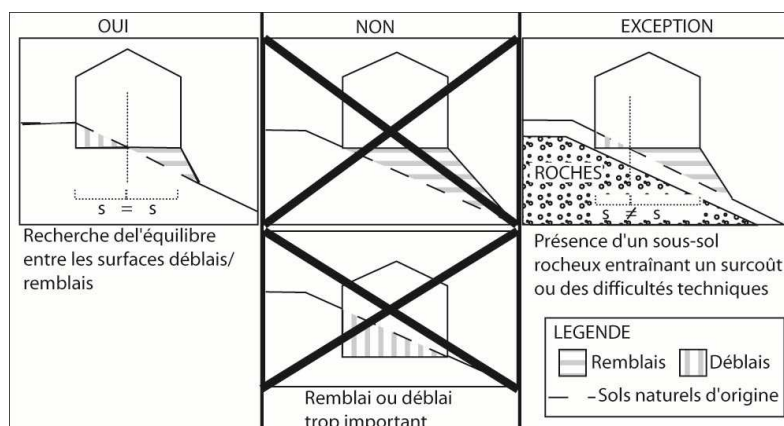
La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux enterrés ne sont pas pris en compte.

En secteur Nsl : la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres maximum au faîtage. Des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

La construction des annexes est limitée à une hauteur maximale de 2,80 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

Les constructions devront être adaptées au profil du terrain naturel en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).



Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer une certaine continuité.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux).

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

TITRE 6 - LEXIQUE

✚ **Accès** : Permet la desserte d'une propriété ; par contre, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie, du moment que ce passage dessert plusieurs propriétés (arrêt du Conseil d'Etat du 01/02/1985).

✚ **Alignement** : On appelle "alignement" une ligne déterminant la limite de la voie publique par rapport aux propriétés privées qui la bordent.

Cette ligne est fixée par : - le Préfet, pour les routes nationales ;
- le Conseil Général, pour les routes départementales ;
- le Conseil Municipal, pour les voies communales.

Lorsque cette ligne traverse une propriété privée, elle crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

- l'interdiction de toute construction nouvelle ;
- l'interdiction de travaux confortatifs dans les constructions existantes.

En l'absence de "plan d'alignement", l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

Plan d'alignement : Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cité.

Il est établi de manière unilatérale par l'autorité administrative compétente qui peut, à cette occasion, modifier les limites d'une voie, notamment l'élargir ou la redresser, et instituer des servitudes de reculement.

Les documents de planification urbaine (P.L.U.) comportant des modifications à la voirie existante, constituent, dès qu'ils ont été approuvés, des plans d'alignement et créent les servitudes correspondantes.

Lorsqu'il veut construire, le riverain d'une voie publique doit demander à l'Administration de lui faire connaître l'alignement individuel dont il devra tenir compte.

✚ **Annexes** : Sont considérées comme "annexes" tous les types de constructions pouvant habituellement accompagner un logement :

- ➡ Garages, piscine, ateliers, buanderies, ...
- ➡ Abris ou cabanes de jardin, ...
- ➡ Auvent, véranda,...

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation.

✚ **Assainissement autonome** : Système de traitement et d'évacuation des eaux et matières usées en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, qui doivent dans tous les cas, recevoir l'agrément du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) à l'occasion de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

✚ **Caravane** : Véhicule équipé pour le tourisme, le séjour, ou l'exercice d'une activité et conservant en permanence le moyen de se déplacer par lui-même ou par simple traction. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, si le stationnement excède une durée de 3 mois.

- Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver, etc.).

- Une caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction démontable et son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

✚ **Clôture** : Tout propriétaire peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à participer à la construction et à l'entretien d'une clôture mitoyenne séparant les deux fonds (article 663 du Code Civil).

L'édification de clôtures est dispensée de formalités à compter du 1er octobre 2007 (article R. 421-2 du Code de l'urbanisme), sauf si elle est en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une Commune ayant décidé par délibération de soumettre ces travaux à déclaration préalable (article R. 421-12 du Code de l'urbanisme).

✚ **Coefficient d'emprise au sol** : Rapport entre la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions et la surface du terrain.

✚ **Construction et installation nécessaires au service public** : Les constructions et installations nécessaires aux services publics correspondent aux ouvrages nécessaires à l'exécution par la collectivité de ses missions de service public pour les besoins de la population et consistant à la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, sanitaires, médico-sociales, d'enseignement, de loisirs, de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication ou d'assainissement.

✚ **Construction et installation d'intérêt collectif** : Les constructions et installations d'intérêt collectif correspondent aux constructions et installations assurant un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population et consistant en la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, sanitaires, médico-sociales, d'enseignement, de loisirs, de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication ou d'assainissement.

✚ **Emplacement réservé** : Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts, c'est l'un des principaux objets des Plans Locaux d'Urbanisme de prévoir de telles réserves.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé verra donc opposer, soit un sursis à statuer, soit un refus pur et simple à toute demande d'autorisation visant à une utilisation définitive de ce terrain.

L'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme lui donne alors le droit d'exiger de la collectivité publique, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans. À défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Exceptionnellement toutefois, un permis de construire à titre précaire peut lui être accordé, à l'expiration duquel il devra enlever sans indemnité la construction autorisée (article R.433-1 du Code de l'Urbanisme).

Enrochement cyclopéen : Mur de soutènement constitué de gros blocs rocheux irréguliers.

✚ **Habitation Légère de Loisir (HLL)** : Construction démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

✚ **Jour de souffrance** : Ouverture pratiquée dans un mur en vue d'obtenir un éclaircissement aux termes des articles 678 et suivants du Code Civil ; un propriétaire ne peut ouvrir de vues sur une propriété voisine que s'il y a une distance minimale entre son mur et celle-ci (1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques).

Le propriétaire qui se trouve à une distance inférieure ne peut ouvrir que des jours de souffrance.

La notion de jour de souffrance a été précisée par la jurisprudence ; l'ouverture ne doit pas permettre de voir ou de jeter des objets quelconques chez le voisin. En outre, l'établissement d'un jour de souffrance ne confère que des droits précaires et ne permet pas de prescription acquisitive.

✚ **Mitoyenneté** : Copropriété d'un mur ou d'une clôture séparant deux propriétés. Les voisins en sont propriétaires indivis et cette indivision ne peut prendre fin que par abandon volontaire de l'un des intéressés. Les droits et obligations respectifs des deux propriétaires sont fixés par les articles 653 et suivants du Code Civil, comptés par une abondante jurisprudence.

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à lui céder, moyennant dédommagement, la mitoyenneté d'un mur construit à la limite de sa propriété.

✚ **Parcelle** : Fractions de sol telles qu'elles sont délimitées par le cadastre. Les parcelles sont en général repérées par un numéro de section, une lettre et un chiffre.

✚ **Parc Résidentiel de Loisir** : Un parc résidentiel de loisir est un terrain aménagé au sens du 1° de l'article R111-32 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil des habitations légères de loisir ou des résidences mobiles (mobil home).

✚ **Shed (toiture à redans partiels)** : Toiture en dents de scie formée d'une succession de toits à deux versants de pente différente, le plus court étant généralement vitré, couvrant en général un atelier industriel.

✚ **Stationnement (aire de)** : La réalisation d'aires de stationnement pour automobiles est devenue récemment une condition généralement mise à l'octroi du permis de construire. Le plus souvent d'ailleurs, les règlements de P.L.U. définissent dans quelles conditions cette disposition doit être satisfaite. Le rapport, nombre de places de stationnement / nombre de logements est en général de 1, mais peut varier en plus ou moins selon les circonstances. Lorsque le constructeur ne peut assurer lui-même la réalisation de cette obligation, il peut s'en acquitter soit en justifiant d'une concession équivalente dans un parc public, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal (article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

✚ **Unité foncière** : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Les demandes (notamment le certificat d'urbanisme) doivent toujours se référer à l'unité foncière. La jurisprudence admet généralement que la présence d'un chemin, d'une largeur significative, interrompt la contiguïté des parcelles, même s'il n'est pas fréquenté ni entretenu.

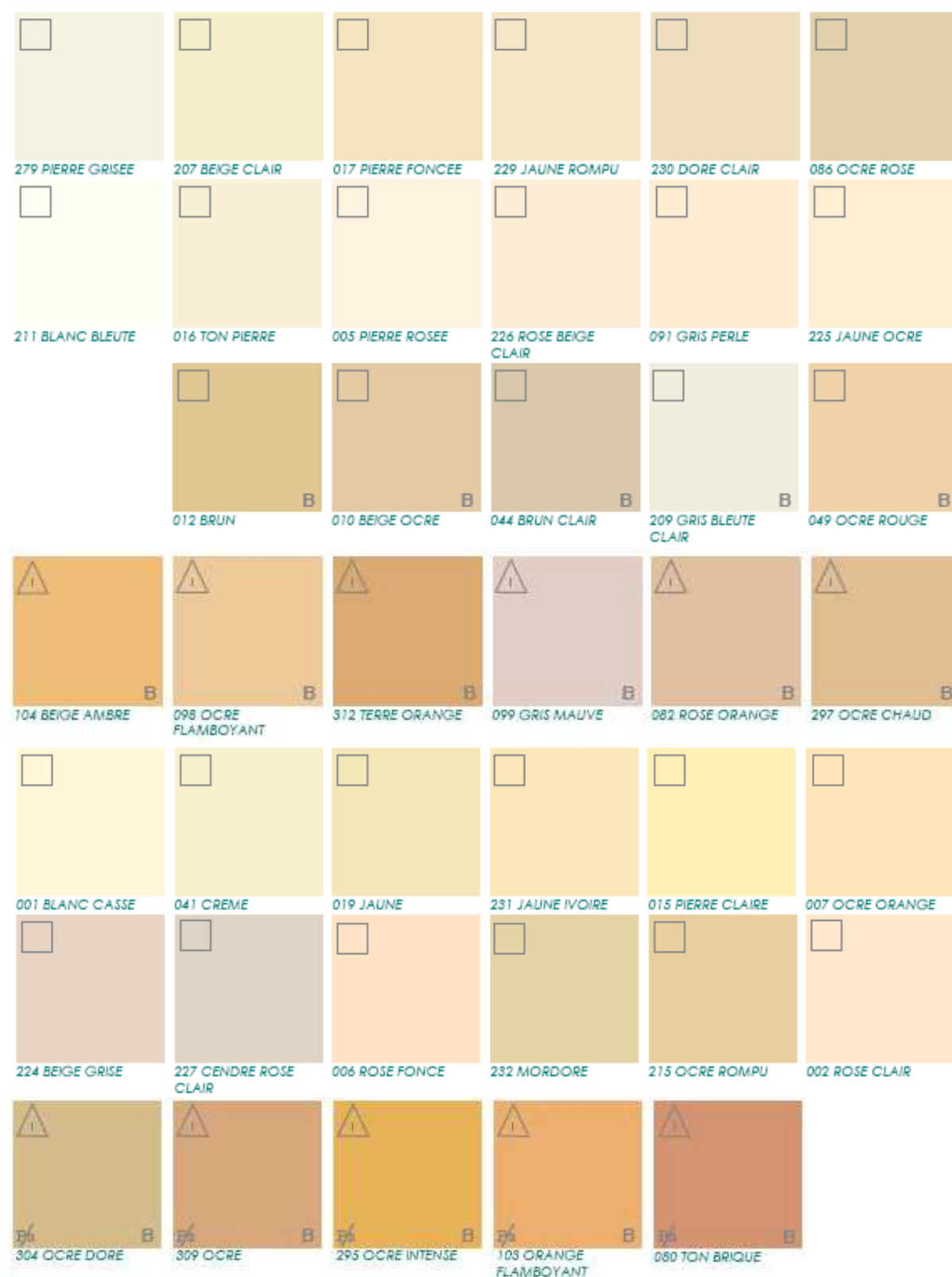
✚ **Voies et réseaux divers (V.R.D.)** : Expression utilisée pour désigner les équipements techniques qui donnent à un terrain sa viabilité : voie d'accès, réseaux d'eau, d'énergie électrique, d'assainissement...

L'existence des V.R.D. est retenue comme critère du terrain à bâtir, notamment par les textes relatifs à l'indemnité d'expropriation (article 21 II bis, ordonnance du 23 octobre 1958).

TITRE 7- NUANCIER

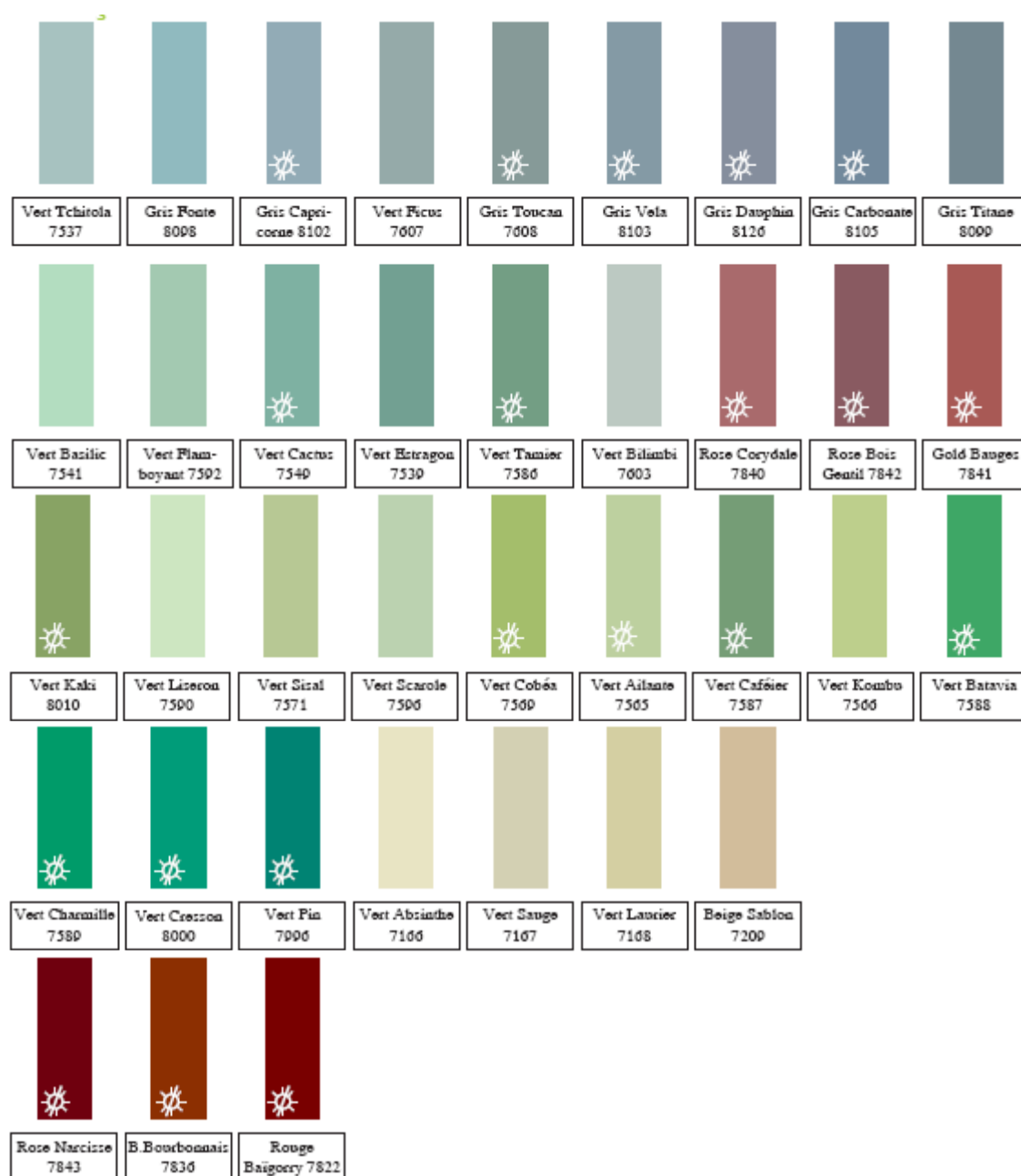
Les nuances choisies ont été repérées à partir d'un nuancier commercial (Weber et Broutin) ce qui ne constitue en rien une prescription pour ce produit. Des nuances similaires peuvent être choisies chez d'autres fabricants.

Façades :





Menuiseries : La couleur blanche est également admise.

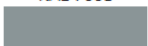
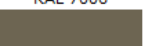
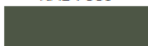
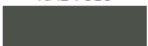
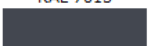
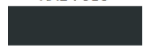
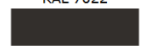
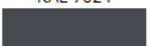
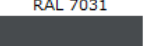
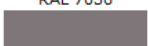
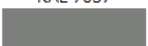
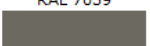
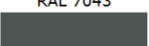
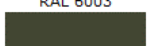
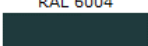
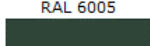
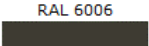
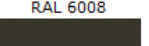
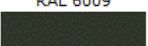
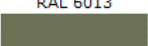
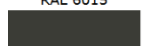
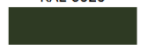


Ferronneries : La couleur blanche est également admise.

								
Rose Narcisse 7843	Gris Foate 8098	Gris Dauphin 8126	Gris Toucan 7608	Vert Lierre 7999	Vert Caféier 7587	Vert Anglia 7528		
								
Gris Lune 8145	Vert Amande 7598	Gris Licorne 7605	Gris Uranus 7456	Vert Télémark 7602	Bleu Settons 7459	Vert Asparagus 7601	Gris Triangle 7521	Gris Loup 7455
								
Vert Anglia 7528	Gris Andromède 7077	Vert Luzerne 7610	Vert Lichen 7096	Gris Antimoine 8097	Gris Crater 8096	Gris Soufre 8100	Gris Fer 8141	Vert Luzerne 7610
								
Vert Sinal 7571	Vert Caféier 7587	Vert Batavia 7588	Vert Liseron 7590	Vert Scarole 7596	Vert Ailante 7565	Vert Kombu 7566		
								
Beige Gabbro 7205	Beige Gneiss 7169	Beige Sarsat 7343	Vert Laurier 7168	Bleu Beaumore 7939	Bleu Tai 7933			
								
Rose Narcisse 7843	B Bourbonnais 7836	Rouge Baigorry 7822						

Nuancier pour les constructions admises dans les zones Ui et AUi :

Les nuances choisies ont été repérées à partir d'un nuancier RAL à titre indicatif. Des nuances identiques peuvent être choisies dans d'autres nuanciers.

Les teintes de gris				
RAL 7000  Gris petit-gris	RAL 7001  Gris argent	RAL 7003  Gris mousse	RAL 7005  Gris souris	RAL 7006  Gris beige
RAL 7009  Gris vert	RAL 7010  Gris tente	RAL 7011  Gris fer	RAL 7012  Gris basalte	RAL 7013  Gris brun
RAL 7015  Gris ardoise	RAL 7016  Gris anthracite	RAL 7022  Gris terre d'ombre	RAL 7024  Gris graphite	RAL 7031  Gris bleu
RAL 7036  Gris platine	RAL 7037  Gris poussière	RAL 7039  Gris quartz	RAL 7043  Gris trafic B	
Les teintes de vert				
RAL 6003  Vert olive	RAL 6004  Vert bleu	RAL 6005  Vert mousse	RAL 6006  Olive gris	RAL 6008  Vert brun
RAL 6009  Vert sapin	RAL 6013  Vert jonc	RAL 6015  Olive noir	RAL 6020  Oxyde chromique	
Les teintes de bleu				
RAL 5001  Bleu vert	RAL 5008  Bleu gris	RAL 5014  Bleu pigeon		