

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME
COMMUNE DE
ROYAT



APP

1.2

APPROUVE

**J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE**

62, Av Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tél : 04.73.90.23.03
Fax : 04.73.90.22.15

GROUPE SYCOMORE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

RÉVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil
Municipal du 18/01/2011

ARRÊT DU PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du 29/06/2016

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du 21/12/2016

MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- **1**
- **2**
- **3**
- **4**
- **5**

Envoyé en préfecture le 25/02/2019

Reçu en préfecture le 25/02/2019

Affiché le



ID : 063-246300701-20190225-DEL20190215_036-DE

SOMMAIRE

TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	10
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	14
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	19
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	23
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	27
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U _I	32

TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	37
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU	39

TITRE IV / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	45
--	----

TITRE V / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	50
---	----

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123-21 du Code de l'Urbanisme.

Le présent TITRE I qui s'applique simultanément avec le reste du règlement, est composé de deux parties :

- le Sous-Titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire ;
- le Sous-Titre II, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

SOUS-TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **ROYAT**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

ARTICLE DG2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les chapitres I à VI pour les zones urbaines : UB, UC, UD, UF, UG, U_i ;
- les chapitres VII à VIII pour les zones à urbaniser : AU, 3AU ;
- les chapitres IX et X pour les zones agricole (A) et naturelle (N).

Le document graphique comporte aussi :

- les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 à L113-4 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments caractéristiques du paysage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- le report des secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI).

ARTICLE DG 3 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les occupations et utilisations du sol, d'après le Code de l'Urbanisme (ancien article R 123-9) correspondent notamment aux constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou encore à la fonction d'entrepôt. Sont également concernés tous les équipements collectifs et d'intérêt général, ainsi que les lieux de culte. Peuvent aussi faire l'objet d'un encadrement les démolitions, les modifications et travaux d'extension des constructions existantes, les reconstructions après sinistre, les lotissements, les installations classées, les installations de production d'énergie, les voies et équipements de transport. De même, dès lors que la norme est fondée sur un motif d'urbanisme et est liée à une occupation du sol, le règlement peut encadrer les clôtures, le camping et le stationnement de caravanes, ainsi que les aires réservées aux gens du voyage.

Le règlement est opposable à toute occupation ou utilisation du sol au-delà même des seuls travaux soumis à un régime d'encadrement (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager).

Le permis de construire (article L421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction.

Depuis le 1er Juillet 1994, le volet paysager du permis de construire est obligatoire.

Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades (y compris ravalement), ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration préalable.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Une autorisation préalable est nécessaire notamment pour :

- les installations classées "dangereuses, incommodes et insalubres" ;
- les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les lotissements.

Sont soumis à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ;
- situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (ex Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)) ;
- située dans un site inscrit ou classé ;
- identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2).

Dans les espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L311-2 du Code Forestier.

Dans les secteurs à sensibilité archéologique localisés en pièce annexe, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

ARTICLE DG 4 : TRANSPORT D'ELECTRICITE

La présence d'ouvrages de transport d'électricité établit une servitude d'utilité publique I4 sur le territoire de la commune. Le recensement fait état de 2 ouvrages haute et très haute tension (HTB) :

- ligne 63 kV Enval-Prauliat ;
- ligne 63 kV Enval-La Sarre ;

Dans les zones impactées par les ouvrages haute et très haute tension, le gestionnaire du réseau (RTE) a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. De plus, les règles de prospects, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnées dans la liste des servitudes.

L'exploitant du réseau devra être obligatoirement consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme concernant des terrains situés dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des ouvrages cités ci-dessus.

ARTICLE DG 5 : PREVENTION DES RISQUES

La commune est concernée par les risques suivant :

- inondation : le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles inondation (PPRNPi) de l'agglomération clermontoise a été approuvé le 08 juillet 2016 ;
- mouvement de terrain ;
- cavités souterraines ;
- feux de forêt ;
- tempête.

Il a été reporté au plan de zonage le secteur d'application du PPRNPi de l'agglomération clermontoise. Pour chaque zone concernée par le risque inondation, le règlement rappelle que les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPi applicable.

De plus, la commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à fort), et se situe en zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SOUS-TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

ARTICLE DG 6 : DEFINITIONS DE BASE

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L111-1 et L112-1 du Code de la Voirie Routière).

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

EMPRISE AU SOL

Selon l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

HAUTEUR

La hauteur maximale de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- d'une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée, définie à l'article 10 de chaque zone ;
- d'une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines, définie aux articles 6 et/ou 7 de certaines zones.

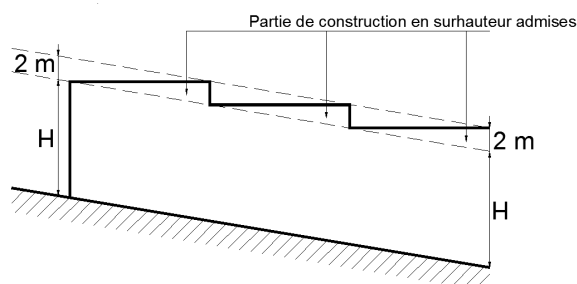
La hauteur est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

Hauteur des constructions pour les terrains en pente :

La hauteur maximale de la construction est déterminée à partir du point haut du terrain au droit de la construction. L'altimétrie ainsi définie ne peut être dépassée en aucun point de la construction. Pour tenir compte de la pente du terrain, la hauteur de la construction peut être augmentée de 2 mètres en aval du terrain.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UB

UC

UD

UF

UG

U₁

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine dense correspondant à la station thermale. Elle englobe une partie de l'établissement thermal édifié au milieu du XIXème siècle et de son parc partagé avec la commune de Chamalières, des établissements hôteliers et activités commerciales étroitement liés à l'activité thermale, une maison de retraite, quelques villas et d'anciens palaces transformés en co-propriétés. Situé en fond de vallée dans un espace particulièrement contraint, ce secteur de la ville se caractérise par l'hétérogénéité des volumes bâtis et des styles architecturaux. La majorité des constructions y sont implantées à l'alignement. De plus, cette zone bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun (terminus de la ligne la ligne B à Très Haut Niveau de Service, gare SNCF Royat-Chamalières à proximité).

Elle présente une mixité fonctionnelle et une densité qu'il s'agit de préserver en permettant l'accueil et le développement des habitations et activités compatibles avec la fonction résidentielle, équipements publics, collectifs et d'intérêt général, ainsi que les installations classées nécessaires à la vie urbaine.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2).

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Dans les zones inondables, les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPi applicable.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à fort) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier.
- 3- Les constructions à usage industriel.
- 4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 5- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation de 5 logements et plus sous réserve de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- 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.

3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière ; et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales

Toute construction imperméabilisant les sols devra assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Pour tout projet déposé concernant une extension de bâti(s) existant(s), seules les surfaces imperméabilisées créées à l'occasion de cette nouvelle demande seront prises en compte dans le calcul de la surface concernée pour l'évaluation des stockages à mettre en place.

Pour tout projet présentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m² :

- un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- le débit de rejet est fixé à 3l/s/ha (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

Pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée inférieure à 600 m², le dimensionnement du dispositif de rétention devra permettre de rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les dispositifs mis en œuvre peuvent être de différentes natures : stockage en toiture, tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Ils dépendent notamment de la capacité d'infiltration des sols.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la rétention sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se

réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires). En présence d'un réseau communal séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas de création de voies ou parkings privés, les eaux de ruissellement devront être canalisées avant d'être rejetées au réseau ou au fossé sous réserve des dispositions ci-avant énoncées.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives, en tout point de la construction.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction - ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus - ne peut pas excéder 22 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, etc. sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Pour les constructions existantes dépassant la hauteur autorisée, une rénovation pourra être possible sans que la hauteur ne puisse être augmentée.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine.

Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel (hors murs de soutènement). Une hauteur pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murs de parcelles voisines lorsqu'ils existent.

Le choix de traitement des clôtures devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

Autres dispositions

La zone UB étant entièrement incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), il est nécessaire de se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les haies seront composées d'essences locales.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2).

ARTICLE UB 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

**ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est constituée de plusieurs quartiers d'habitation connectés soit à la station thermale, soit au bourg historique de la ville. Ouverte à une mixité de types et de fonctions, la zone UC reste à vocation d'habitat dominante. L'objectif du règlement est de rendre possible la mixité fonctionnelle et de permettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville.

Elle comprend :

- **un sous-secteur UC₁**, situé sur la coulée de basalte qui domine la Tiretaine en rive droite, qui correspond au secteur des villas et anciens palaces transformés en copropriétés constituant le quartier résidentiel de la station thermale. Ce quartier se présente comme une collection d'architectures hétérogènes et de volumes bâtis extrêmement diversifiés constituant un tissu urbain mixte : immeubles de tailles et hauteurs variées, villas isolées, villas alignées... La grande masse des constructions représente un peu plus d'un siècle de styles architecturaux variés (de 1830 à 1940 environ). On note également la présence de maisons individuelles ou d'immeubles plus récents. Le quartier thermal présente l'intérêt d'être situé à proximité directe de la gare de Royat-Chamalières. Conformément au SCOT du Grand Clermont, il s'agit de privilégier la densification de ce secteur du fait de sa desserte en transports en commun, tout en préservant la richesse et la diversité architecturale garantes de l'identité urbaine des lieux par l'application des règles édictées au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP). Sauf quelques exceptions, la plupart des constructions sont implantées en retrait de voie.

- **un sous-secteur UC₂**, qui correspond à une zone urbaine mêlant habitat collectif et habitat individuel. Ce sous-secteur concerne le quartier d'habitation situé en amont du bourg en rive droite de la Tiretaine et délimité au sud par les coteaux exposés nord de la faille de la Limagne. Ce secteur bénéficie d'une topographie plane et de belles vues sur le Puy-de-Dôme, il accueille les infrastructures scolaires de la commune et est situé à proximité directe des équipements sportifs, des commerces et des services. Le sous-secteur UC₂ regroupe également le secteur de transition entre le quartier thermal et le parc Bargoin localisé sur la commune de Chamalières.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2).

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Dans les zones inondables, les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPi applicable.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à fort) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier.
- 3- Les constructions à usage industriel.
- 4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 5- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation de 5 logements et plus sous réserve de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- 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.

3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière ; et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales

Toute construction imperméabilisant les sols devra assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Pour tout projet déposé concernant une extension de bâti(s) existant(s), seules les surfaces imperméabilisées créées à l'occasion de cette nouvelle demande seront prises en compte dans le calcul de la surface concernée pour l'évaluation des stockages à mettre en place.

Pour tout projet présentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m² :

- un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- le débit de rejet est fixé à 3l/s/ha (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

Pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée inférieure à 600 m², le dimensionnement du dispositif de rétention devra permettre de rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les dispositifs mis en œuvre peuvent être de différentes natures : stockage en toiture, tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Ils dépendent notamment de la capacité d'infiltration des sols.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la rétention sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires). En présence d'un réseau communal séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas de création de voies ou parkings privés, les eaux de ruissellement devront être canalisées avant d'être rejetées au réseau ou au fossé sous réserve des dispositions ci-avant énoncées.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, en tout point de la construction :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
- soit en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé.

Une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contiguës, ainsi que dans le cas d'une opération d'ensemble pour des raisons de cohérence de la composition urbaine et paysagère (pour les limites internes de l'opération).

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins qu'elles ne soient mitoyennes, les constructions doivent s'implanter les unes par rapport aux autres avec un recul devant être égal à la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieur à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, garages, abris de jardins et piscines.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

Dans le sous-secteur UC₁

La hauteur absolue mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction - ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus - ne peut pas excéder 18 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, etc. sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Pour les constructions existantes dépassant la hauteur autorisée, une rénovation pourra être possible sans que la hauteur ne puisse être augmentée.

Dans le sous-secteur UC₂

La hauteur absolue mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction - ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus - ne peut pas excéder 15 mètres, exception faite des unités foncières de plus de 2 000 m² sur lesquelles une hauteur de 18 mètres peut être autorisée.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, etc. sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Pour les constructions existantes dépassant la hauteur autorisée, une rénovation pourra être possible sans que la hauteur ne puisse être augmentée.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier

devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine.

Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel (hors murs de soutènement). Une hauteur pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.

Le choix de traitement des clôtures devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

Dans le sous-secteur UC₂ situé en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), les nouvelles clôtures seront composées :

- de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie ;
- ou de grilles barreaudées ;
- ou de barrières à lisses horizontales ;
- ou de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative pourront être différentes de celle à l'alignement.

Autres dispositions

Se reporter à l'annexe 1, à l'exception des sous-secteurs UC_{1a} et UC_{2a} pour lesquels il est nécessaire de se référer au règlement du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé a minima 1 place de stationnement par logement. Cette règle s'applique à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement ou de rénovation d'immeubles existants sans reprise de gros œuvre, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Dans le cas de changement de destination d'un hébergement hôtelier en habitation, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'Etat, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés et aménagés avec des matériaux perméables.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les haies seront composées d'essences locales.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2).

**ARTICLE UC 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine correspondant au bourg ancien de Royat qui présente une unité morphologique dont il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères tout en maintenant une mixité fonctionnelle. La limite de la zone UD reprend sensiblement la limite de la zone AP1 définie au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

En application de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un secteur de la zone UD fait l'objet d'une servitude de mixité sociale selon laquelle, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 50 % devra être affecté à du logement locatif social dans le respect des objectifs de mixité sociale prévus par la loi SRU (se reporter au plan de zonage).

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Dans les zones inondables, les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPi applicable.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à fort) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

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

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier.
- 3- Les constructions à usage industriel.
- 4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 5- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article UD 2.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation de 5 logements et plus sous réserve de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- 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.

3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière ; et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales

Toute construction imperméabilisant les sols devra assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Pour tout projet déposé concernant une extension de bâti(s) existant(s), seules les surfaces imperméabilisées créées à l'occasion de cette nouvelle demande seront prises en compte dans le calcul de la surface concernée pour l'évaluation des stockages à mettre en place.

Pour tout projet présentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m² :

- un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- le débit de rejet est fixé à 3l/s/ha (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

Pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée inférieure à 600 m², le dimensionnement du dispositif de rétention devra permettre de rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les dispositifs mis en œuvre peuvent être de différentes natures : stockage en toiture, tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Ils dépendent notamment de la capacité d'infiltration des sols.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la rétention sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se

réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires). En présence d'un réseau communal séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas de création de voies ou parkings privés, les eaux de ruissellement devront être canalisées avant d'être rejetées au réseau ou au fossé sous réserve des dispositions ci-avant énoncées.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction - ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus - ne peut pas excéder 12 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, etc. sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Pour les constructions existantes dépassant la hauteur autorisée, une rénovation pourra être possible sans que la hauteur ne puisse être augmentée.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine.

Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel (hors murs de soutènement). Une hauteur pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.

Le choix de traitement des clôtures devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

Autres dispositions

La zone UD étant entièrement incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), il est nécessaire de se reporter au règlement du Site Patrimoniale Remarquable.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagés et plantés. Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

ARTICLE UD 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF est une zone d'extension à proximité du centre-bourg qui se distingue par la prédominance de formes d'habitat collectif.

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à fort) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

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

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier.
- 3- Les constructions à usage industriel.
- 4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 5- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation de 5 logements et plus sous réserve de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- 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.
- 3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière ; et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.
- 4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des

caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales

Toute construction imperméabilisant les sols devra assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Pour tout projet déposé concernant une extension de bâti(s) existant(s), seules les surfaces imperméabilisées créées à l'occasion de cette nouvelle demande seront prises en compte dans le calcul de la surface concernée pour l'évaluation des stockages à mettre en place.

Pour tout projet présentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m² :

- un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- le débit de rejet est fixé à 3l/s/ha (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

Pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée inférieure à 600 m², le dimensionnement du dispositif de rétention devra permettre de rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les dispositifs mis en œuvre peuvent être de différentes natures : stockage en toiture, tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Ils dépendent notamment de la capacité d'infiltration des sols.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la rétention sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires). En présence d'un réseau communal séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas de création de voies ou parkings privés, les eaux de ruissellement devront être canalisées avant d'être rejetées au réseau ou au fossé sous réserve des dispositions ci-avant énoncées.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction - ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus - ne peut pas excéder 15 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, etc. sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Pour les constructions existantes dépassant la hauteur autorisée, une rénovation pourra être possible sans que la hauteur ne puisse être augmentée.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable

(isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine.

Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel (hors murs de soutènement). Une hauteur pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.

Le choix de traitement des clôtures devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

Autres dispositions

La zone UF étant entièrement incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), il est nécessaire de se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé a minima 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés et aménagés avec des matériaux perméables.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les haies seront composées d'essences locales.

ARTICLE UF 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG est une zone urbaine qui se caractérise par la prédominance de l'habitat individuel. L'objectif du règlement est de rendre possible la mixité fonctionnelle et de permettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville. Elle comporte deux sous-secteurs :

- **un sous-secteur UG₁**, regroupant un habitat mixte à prédominance individuelle correspondant au quartier du Paradis ;
- **un sous-secteur UG₂**, regroupant les zones d'habitat individuel de la commune. Un sous-secteur UG₂ dans lequel la hauteur maximale est limitée à 7 mètres est identifié dans le secteur de l'Oclède et sur le hameau de Charade.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2).

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Dans les zones inondables, les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPi applicable.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à fort) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

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

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier.
- 3- Les constructions à usage industriel.
- 4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 5- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation de 5 logements et plus sous réserve de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire ;
- tous travaux, installations et constructions sous réserve d'être nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- 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.

3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière ; et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales

Toute construction imperméabilisant les sols devra assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Pour tout projet déposé concernant une extension de bâti(s) existant(s), seules les surfaces imperméabilisées créées à l'occasion de cette nouvelle demande seront prises en compte dans le calcul de la surface concernée pour l'évaluation des stockages à mettre en place.

Pour tout projet présentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m² :

- un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- le débit de rejet est fixé à 3l/s/ha (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

Pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée inférieure à 600 m², le dimensionnement du dispositif de rétention devra permettre de rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les dispositifs mis en œuvre peuvent être de différentes natures : stockage en toiture, tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Ils dépendent notamment de la capacité d'infiltration des sols.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la rétention sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se

réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires). En présence d'un réseau communal séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas de création de voies ou parkings privés, les eaux de ruissellement devront être canalisées avant d'être rejetées au réseau ou au fossé sous réserve des dispositions ci-avant énoncées.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins qu'elles ne soient mitoyennes, les constructions doivent s'implanter les unes par rapport aux autres avec un recul devant être égal à la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, garages, abris de jardins et piscines.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR

Dans le sous-secteur UG₁

La hauteur absolue mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction - ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus - ne peut pas

excéder 9 mètres, exception faite des unités foncières de plus de 2 000 m² sur lesquelles une hauteur de 12 mètres peut être autorisée.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, etc. sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Pour les constructions existantes dépassant la hauteur autorisée, une rénovation pourra être possible sans que la hauteur ne puisse être augmentée.

Dans le sous-secteur UG₂

La hauteur absolue mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction - ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus - ne peut pas excéder 9 mètres. Cette hauteur est limitée à 7 mètres dans le sous-secteur UG₂*.

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

Pour les constructions existantes dépassant la hauteur autorisée, une rénovation pourra être possible sans que la hauteur ne puisse être augmentée.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine.

Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel (hors murs de soutènement). Une hauteur pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.

Le choix de traitement des clôtures devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

Dans le sous-secteur UG₂ situé en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), les nouvelles clôtures seront composées :

- de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie ;
- ou de grilles barreaudées ;
- ou de barrières à lisses horizontales ;

- ou de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
Les clôtures en limite séparative pourront être différentes de celle à l'alignement.

Autres dispositions

Se reporter à l'annexe 1, à l'exception des sous-secteurs UG_{1a} et UG_{2a} pour lesquels il est nécessaire de se référer au règlement du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé a minima 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés et aménagés avec des matériaux perméables.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les haies seront composées d'essences locales.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2).

ARTICLE UG 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UG 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_i

Il s'agit d'une zone équipée dévolue à la réalisation d'équipements collectifs, sportifs, culturels, de loisirs et d'hébergements touristiques. Elle recouvre le centre thermoludique, le parc urbain de la Tiretaine faisant la jonction entre le bourg et le quartier thermal, le site du Breuil regroupant les équipements sportifs, ainsi que le camping de Gravenoire.

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Dans les zones inondables, les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPi applicable.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à fort) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

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

ARTICLE U_i 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier, industriel, artisanat, bureaux, entrepôt, habitation (à l'exception de celles visées à l'article U_i 2).

2- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

3- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article U_i 2.

ARTICLE U_i 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- toutes constructions, installations ou aménagements sous réserve d'être destinés à des équipements collectifs, sportifs, culturels, de loisirs et d'hébergements touristiques, ainsi que les terrains de jeux, de sport et de loisirs, et l'aménagement d'aires de stationnement ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, activités et services autorisés dans la zone, sous réserve d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux activités correspondantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U_i 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- 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.

3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière ; et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE U1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales

Toute construction imperméabilisant les sols devra assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Pour tout projet déposé concernant une extension de bâti(s) existant(s), seules les surfaces imperméabilisées créées à l'occasion de cette nouvelle demande seront prises en compte dans le calcul de la surface concernée pour l'évaluation des stockages à mettre en place.

Pour tout projet présentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m² :

- un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- le débit de rejet est fixé à 3l/s/ha (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

Pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée inférieure à 600 m², le dimensionnement du dispositif de rétention devra permettre de rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les dispositifs mis en œuvre peuvent être de différentes natures : stockage en toiture, tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Ils dépendent notamment de la capacité d'infiltration des sols.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la rétention sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires). En présence d'un réseau communal séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas de création de voies ou parkings privés, les eaux de ruissellement devront être canalisées avant d'être rejetées au réseau ou au fossé sous réserve des dispositions ci-avant énoncées.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et

d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE U1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

ARTICLE U1 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait à condition de respecter par rapport aux limites séparatives une distance au moins égale, en tout point de la construction, à 5 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

ARTICLE U1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U1 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1 10 : HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE U1 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine.

Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis

l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel (hors murs de soutènement). Une hauteur pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.

Le choix de traitement des clôtures devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

En dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), les nouvelles clôtures seront composées :

- de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie ;
- ou de grilles barreaudées ;
- ou de barrières à lisses horizontales ;
- ou de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative pourront être différentes de celle à l'alignement.

Autres dispositions

Se reporter à l'annexe 1, à l'exception du sous-secteur U_{1a} pour lequel il est nécessaire de se référer au règlement du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

ARTICLE U₁ 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé a minima 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE U₁ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés et aménagés avec des matériaux perméables.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les haies seront composées d'essences locales.

ARTICLE U₁ 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U₁ 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

3AU

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Quelques habitations isolées sont présentes dans la zone. Tous les modes d'occupation des sols y sont provisoirement interdits. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à fort) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

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

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Toutes constructions nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article AU 2.
- 2- Les changements de destination.
- 2- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- la rénovation et l'extension des constructions à usage d'habitat existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, à condition que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante et ne puisse excéder 40 m², et à condition que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR

Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'architecture et l'aspect extérieur des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront garantir une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Pour les extensions des bâtiments d'habitation existant, se reporter à l'annexe 1.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

La zone 3AU est une zone à urbaniser destinée à une mixité de typologies et de fonctions urbaines, tout en étant à vocation dominante d'habitat. L'objectif du règlement est de rendre possible la mixité fonctionnelle et de permettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville.

Elle comprend ainsi :

- un sous-secteur **3AUC₂** dans lequel il s'agit de privilégier la densité à travers un tissu urbain à dominante d'habitat collectif ;
- un sous-secteur **3AUG₁** dans lequel il s'agit de privilégier un tissu urbain mixte mêlant habitat collectif et individuel.

Insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à la réalisation des équipements et viabilités nécessaires dans la mesure où ils sont réalisés dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone ;
- au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

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

ARTICLE 3AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 2- Les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier.
- 3- Les constructions à usage industriel.
- 4- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 5- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 3AU 2.

ARTICLE 3AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de respecter toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :

- la réalisation des équipements et viabilités nécessaires dans la mesure où ils sont réalisés dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone ;
- le respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager ;

sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation de 5 logements et plus sous réserve de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées

à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;

- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

Certaines constructions et installations sont toutefois autorisées indépendamment des dispositions précédentes, dans l'ensemble des secteurs de la zone et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation future de la zone :

- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2- 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.

3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière ; et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

4- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions s'appliquent aux voies destinées à être intégrées au domaine public.

5- A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE 3AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

Les raccordements d'assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales

Toute construction imperméabilisant les sols devra assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Pour tout projet déposé concernant une extension de bâti(s) existant(s), seules les surfaces imperméabilisées créées à l'occasion de cette nouvelle demande seront prises en compte dans le calcul de la surface concernée pour l'évaluation des stockages à mettre en place.

Pour tout projet présentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m² :

- un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- le débit de rejet est fixé à 3l/s/ha (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle).

Pour tout permis de construire ou d'aménager représentant une surface imperméabilisée inférieure à 600 m², le dimensionnement du dispositif de rétention devra permettre de rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les dispositifs mis en œuvre peuvent être de différentes natures : stockage en toiture, tranchée d'infiltration drainante, noue d'infiltration, mare ou bassin tampon... Ils dépendent notamment de la capacité d'infiltration des sols.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la rétention sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires). En présence d'un réseau communal séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

En cas de création de voies ou parkings privés, les eaux de ruissellement devront être canalisées avant d'être rejetées au réseau ou au fossé sous réserve des dispositions ci-avant énoncées.

4.- Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE 3AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit respecter les indications de recul figurant éventuellement à l'OAP. A défaut d'une marge supérieure figurant à une OAP, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé.

ARTICLE 3AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, sauf indication différente figurant à une OAP :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé.

ARTICLE 3AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 10 : HAUTEUR

Dans le sous-secteur 3AUC₂

La hauteur absolue mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction - ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus - ne peut pas excéder 15 mètres, exception faite des unités foncières de plus de 2 000 m² sur lesquelles une hauteur de 18 mètres peut être autorisée.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, etc. sur une hauteur maximale de 3 mètres.

Dans le sous-secteur 3AUG₁

La hauteur absolue mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction - ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus - ne peut pas excéder 9 mètres, exception faite des unités foncières de plus de 2 000 m² sur lesquelles une hauteur de 12 mètres pourra être autorisée.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, garde-corps, etc. sur une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE 3AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine.

Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2

mètres au-dessus du terrain naturel (hors murs de soutènement). Une hauteur pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.

Le choix de traitement des clôtures devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

Dans le sous-secteur 3AUG₁ situé en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), les nouvelles clôtures seront composées :

- de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie ;
- ou de grilles barreaudées ;
- ou de barrières à lisses horizontales ;
- ou de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en limite séparative pourront être différentes de celle à l'alignement.

Autres dispositions

Se reporter à l'annexe 1, à l'exception des sous-secteurs 3AUC_{2a} et 3AUG_{1a} pour lesquels il est nécessaire de se référer au règlement du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

ARTICLE 3AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé a minima 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE 3AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantés et aménagés avec des matériaux perméables.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les haies seront composées d'essences locales.

ARTICLE 3AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 3AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

CHAPITRE XIV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune qu'il s'agit de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à constructibilité limitée, compte tenu de la grande sensibilité paysagère qui la caractérise. Seules sont autorisées des constructions légères à usage agricole, l'extension limitée des bâtiments d'habitation existantes et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous certaines conditions.

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à fort) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions et occupations du sol nouvelles à usage agricole (à l'exception de celles visées à l'article A2) et forestier, industriel, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt, habitation (à l'exception de celles visées à l'article A 2).

2- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.

4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- les abris pour animaux ou pour le stockage de matériels, sous la forme de hangars ou de tunnels, sous réserve :

- de ne présenter aucun dallage, ni raccordement ;

- de ne pas dépasser une emprise au sol de 100 m² et, de plus, pour les tunnels, de ne pas dépasser une longueur de 20 mètres ;

- sans pouvoir être installés à moins de 100 mètres des habitations existantes et des limites de zones d'urbanisation actuelle ;

- la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU dont le clos et le couvert sont assurés¹, à condition :

- que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;

- que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- la construction d'annexes, y compris les abris de jardin et piscines, à condition :

- qu'elles soient implantées à moins de 15 m d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU ;

- qu'elles soient sur un seul niveau ;

¹ Le bâtiment d'habitation doit présenter une parfaite étanchéité à l'eau et à l'air : le gros œuvre du bâtiment et de ses accès doit être en bon état d'entretien et de solidité et doit protéger contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau ; les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations dans le bâtiment.

- que le cumul de leurs emprises au sol n'excède pas 40 m² (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée) ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine ;

- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - 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.

3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière ; et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

2- Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de prétraitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012) et de se référer :

- lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au PLU. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés ;
- lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.

Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 7 mars 2012, qui prévoit que les caractéristiques techniques et le dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).

Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

3 - Eaux pluviales

Toute construction imperméabilisant les sols devra assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé).

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m² (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée).

ARTICLE A 10 : HAUTEUR

Les abris pour animaux ou pour le stockage de matériels agricoles ne pourront excéder la hauteur de 6 mètres.

Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur sera limitée à 4 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine.

Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel (hors murs de soutènement). Une hauteur pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.

Le choix de traitement des clôtures devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

En dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), les nouvelles clôtures seront composées :

- de barrières à lisses horizontales ;
- ou de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.

Autres dispositions

Se reporter à l'annexe 1, à l'exception du sous-secteur A_a pour lequel il est nécessaire de se référer au règlement du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction doivent en priorité être aménagés en jardins, vergers ou espaces verts et faire l'objet de plantations de végétation arborée.

ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

CHAPITRE XV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond à l'espace naturel de la commune qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend un sous-secteur Nj, réservé aux jardins familiaux situés dans les vallées de la Tiretaine et du Liaboux.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2).

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Dans les zones inondables, les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPi applicable.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à fort) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les constructions et occupations du sol nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt, habitation (à l'exception de celles visées à l'article N 2).

2- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.

4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En N, sont autorisés sous conditions :

- la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU dont le clos et le couvert sont assurés², à condition :

- que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;

- que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- la construction d'annexes, y compris les abris de jardin et piscines, à condition :

- qu'elles soient implantées à moins de 15 m d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU ;

- qu'elles soient sur un seul niveau ;

² Le bâtiment d'habitation doit présenter une parfaite étanchéité à l'eau et à l'air : le gros œuvre du bâtiment et de ses accès doit être en bon état d'entretien et de solidité et doit protéger contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau ; les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations dans le bâtiment.

- que le cumul de leurs emprises au sol n'excède pas 40 m² (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée) ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine ;

- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

En Nj, sont autorisés sous conditions :

- les abris de jardin à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 8 m² ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - 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.

3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière ; et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales.

4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

2- Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de prétraitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012) et de se référer :

- lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au PLU. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés ;
- lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.

Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 7 mars 2012, qui prévoit que les caractéristiques techniques et le dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).

Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

3 - Eaux pluviales

Toute construction imperméabilisant les sols devra assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire. L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où une infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve de l'accord des gestionnaires).

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale, en tout point de la construction, à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente pourra être autorisée pour l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle afin de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Zone N

L'emprise au sol totale des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m² (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée).

Zone Nj

L'emprise au sol des constructions est limitée à 8 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

Zone N

Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur sera limitée à 4 mètres.

Zone Nj

La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au

point le plus élevé, ne peut excéder 2,5 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

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

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine.

Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures tant sur le domaine public qu'en limite séparative est fixée à 2 mètres au-dessus du terrain naturel (hors murs de soutènement). Une hauteur pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.

Le choix de traitement des clôtures devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.

En dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), les nouvelles clôtures seront composées :

- de barrières à lisses horizontales ;
- ou de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.

Autres dispositions

Se reporter à l'annexe 1, à l'exception des sous-secteurs N_a et N_j_a pour lesquels il est nécessaire de se référer au règlement du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction doivent en priorité être aménagés en jardins, vergers ou espaces verts et faire l'objet de plantations de végétation arborée.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et L171-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2).

ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.