

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE



APP

APPROBATION
Décembre 2019

1.2

**J.MARIE FREYDEFONT
URBANISTE**

62, Av Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tél : 04.73.92.44.88
Fax : 04.73.90.22.15

GRUPE SYCOMORE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

RÉVISION

PRESCRIPTIONS

Délibération du Conseil
Municipal du 05/07/2012

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du 18/10/2018

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du 19/12/2019

MODIFICATIONS - RÉVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU
AUc
AUzr

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouverte à l'urbanisation, pour lesquelles les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. Tous les modes d'occupation des sols y sont provisoirement interdits.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU des Plaines est possible à compter de 2029. Elle est conditionnée :

- à l'aménagement total de la zone AUc réalisée en première phase ;
- à la commercialisation (déclaration d'ouverture de chantier) de 75 % de la deuxième zone AUc réalisée en phase 2 ;
- au remplissage d'a minima 50 % du foncier non bâti aujourd'hui en zone urbaine ;
- à une modification ou à une révision du PLU, qui sera l'occasion de déterminer les articles du règlement.

Pour les autres zones AU, seule une modification ou révision du PLU est nécessaire.

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNPi du Rhins ou de la carte d'aléa établie sur la Loire. Sur ces secteurs, se reporter à l'article DG12.

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

Article 1 – AU : Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

Article 2 – AU : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent futur de la zone :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – AU : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 4 – AU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8

Les constructions principales devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres, traité par un aménagement paysager.



Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Article 7- AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales devront être implantées :

- soit en limite séparative :
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ;
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant ;
- 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 autre peut être admise pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Article 8 – AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – AU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 - AU : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Article 12 – AU : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 – AU : Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – AU : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 – AU : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUc

Il s'agit d'une zone à caractère naturel et agricole destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat individuel. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le P.A.D.D. et le règlement.

Elle comprend deux sous-secteurs AUc₁ et AUc₂. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- au respect d'un phasage précisé ci-après à l'article 2 ;
- à la réalisation des viabilités adaptées à l'importance du programme et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain ;
- 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.

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

Article 1 -AUc : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier, industriel, artisanal, commercial, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts ou de bureaux ;
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) ;
- les constructions d'ensemble de garages sur une unité foncière qui ne supporte pas d'immeuble à usage d'habitation ;
- les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article 2 suivant ;
- les dépôts de toute nature.

Article 2 -AUc : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- au respect du phasage défini ci-après. Le règlement permet d'ouvrir à l'urbanisation un seul des deux sous-secteurs définis (AUc1 et AUc2) durant la période 2021-2024. Le deuxième sous-secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'à partir de 2025 et sous réserve que le premier sous-secteur soit totalement aménagé et que le programme soit commercialisé (déclaration d'ouverture de chantier) à hauteur de 75 % du programme global ;
- au respect des prescriptions définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui vise à assurer une optimisation du foncier et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager ;
- à la réalisation des viabilités adaptées à l'importance du programme et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain ;
- à la réalisation d'investigations complémentaires (reconnaitances de terrain et sondages pédologiques) dans le cadre des études opérationnelles afin :
 - de vérifier la présence ou non de zones humides et de les caractériser ;
 - de définir les modalités de leur prise en compte dans le cadre des aménagements conformément aux obligations réglementaires en vigueur.

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions annexes à condition qu'elles soient en relation fonctionnelle avec le ou les bâtiments existants. L'emprise au sol des constructions annexes (garages, abris...) est limitée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire, ou qu'ils consistent à réaliser une piscine ou une cuve de rétention d'eau pluviale.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3 – AUc : Accès et voirie****Accès**

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP des Plaines.

Le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique est limité à un accès par parcelle.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP des Plaines.

Dans le cadre de projets d'ensemble, des cheminements doux devront être aménagés afin de faciliter l'accès aux transports en commun s'ils existent et d'assurer une connexion au réseau de cheminements doux existant.

Article 4 - AUc : Desserte par les réseaux**Eau potable**

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article 5 - AUc : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 – AUc : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8.

A défaut de marges de recul supérieures fixées dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales devront être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres, traité par un aménagement paysager. Pour les lotissements, cette règle s'appliquera par rapport à la voirie interne de l'opération.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :



- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie, de contraintes liées à la configuration de la parcelle et aux reculs fixés dans une OAP ;
- pour les annexes dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 20 m², celles-ci pourront être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul différent pour permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes, sans pouvoir être toutefois inférieur à 1 mètre ;
- pour les bâtiments existants, et dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, ils pourront être agrandis et surélevés avec un recul identique ou supérieur ;
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. Pour les lotissements, cette règle s'appliquera par rapport à la voirie interne de l'opération.

Visibilité dans les carrefours

Se reporter aux dispositions de l'article DG 15.

Article 7 - AUc : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Les constructions principales devront être implantées :

- soit en limite séparative :
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres ;
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant ;
- 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.

Pour les lotissements, ces règles s'appliqueront par rapport aux limites des lots, excepté le recul de 3 mètres minimum pour les constructions principales.

Pour les annexes inférieures ou égales à 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat. Un recul par rapport aux limites séparatives peut être admis afin de permettre les travaux d'entretien de l'annexe et le cas échéant, des haies existantes, sans pouvoir toutefois être inférieur à 1 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. Pour les lotissements, cette règle s'appliquera par rapport aux limites de lots.

Article 8 - AUc : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article 9 - AUc : Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,5. Pour les lotissements, cette règle s'appliquera par lot.

Article 10 - AUc : Hauteur des constructions

La hauteur maximum est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux, carrossage des éléments techniques...) On privilégiera leur implantation à proximité des façades orientées au Sud.

Article 11 - AUc : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

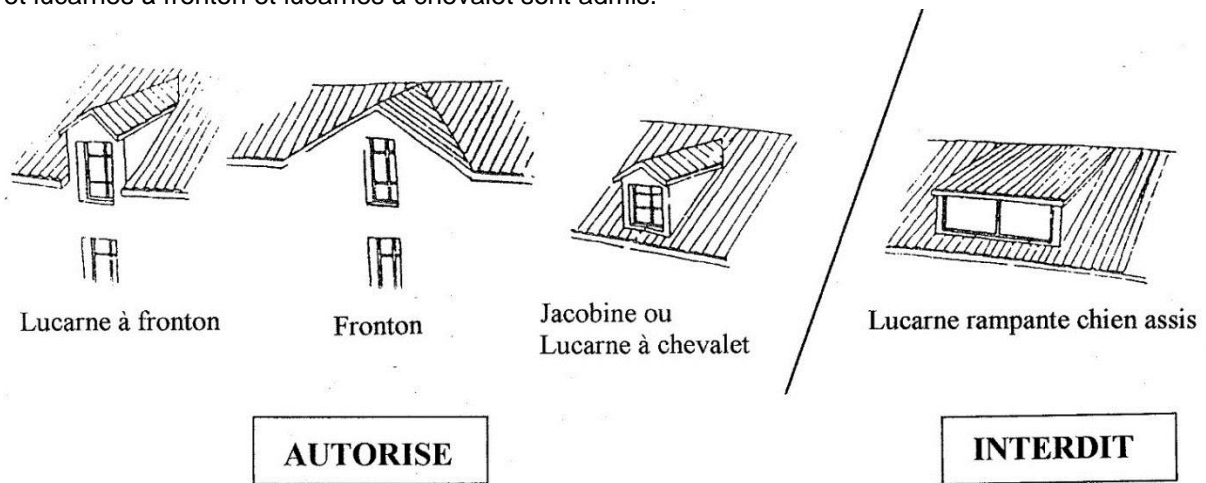
Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

- **Formes**

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe excepté leurs extensions qui pourront être à 1 versant. La pente des toits devra être comprise entre 30 et 60% (entre 16 et 30 degrés).

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet sont admis.



Les toitures végétalisées sont autorisées pour tout type de bâtiments, avec pente adaptée à ce type de toiture.

Les toitures-terrasses non végétalisées ou à une seule pente pourront être autorisées dans les cas prévus ci-dessous :

- Les annexes dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Les terrasses surélevées, aménagées sur une partie du bâtiment principal, dans le prolongement d'un niveau de plancher, et accessibles sont autorisées, ainsi que les passerelles reliant deux bâtiments.

• Matériaux

Pour les locaux à usage d'habitation, les matériaux utilisés pour les toitures autres que terrasses ou végétalisées doivent être en tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les tuiles flammées ou paillées (de style provençal) sont interdites.

Pour les autres constructions et les extensions, les couvertures devront être réalisées dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les façades des bâtiments ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs revêtements de façade seront choisis dans le nuancier annexé au présent règlement.

Les parties de façades composées de métal ou de bois devront être traitées de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Les dispositifs en façade (appareils de climatisation et supports, échelles...) devront être traités de la même couleur que la façade.



Pour les extensions, la couleur du revêtement devra être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les couleurs des éléments architecturaux (soubassements, corniches, encadrements, fonds de loggias, marquages de verticales ou d'horizontales en façade...) pourront être de couleur différente du nuancier sous réserve de la validation par la commune. Elles devront être en harmonie avec celles des façades.

Concernant les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent par leurs couleurs au bâti avoisinant.

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) d'une même ouverture seront traitées de la même couleur. En cas de changement partiel des menuiseries, leurs couleurs devront être en harmonie. Une pluralité de couleurs des menuiseries extérieures sur les façades, visibles du domaine public, d'un bâtiment pourra être refusée. Une couleur de menuiserie en dysharmonie avec le bâti existant et avoisinant pourra être refusée.

5) locaux annexes

Il peut être imposé que les locaux annexes soient adossés aux éventuels autres bâtiments annexes existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pourront toutefois être réalisées avec des matériaux différents que ceux du bâtiment principal à condition que :

- la toiture soit de couleur rouge ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement existant.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits en façade et en toiture des bâtiments annexes.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. Les clôtures en façade de voirie seront obligatoirement constituées d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'une clôture grillagée ou d'un dispositif à clairevoie. La hauteur maximum est fixée à 1,70 m.

Sur les autres limites, les clôtures doivent être composées soit :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,70 m, doublé obligatoirement d'une haie végétale. Les haies ne sont pas obligatoires pour les constructions à usage d'activité, excepté celles présentant des nuisances (pollution visuelle) ;
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, surmonté d'un garde-corps. La hauteur maximum est fixée à 1,7 m ;
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, sauf si la couleur de la façade existante n'est pas ou plus autorisée, et d'une hauteur maximum de 1,7 m.

Les portails et piliers pourront avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture tout en préservant une certaine harmonie d'ensemble.





Dans le cas où une clôture serait déjà construite en continuité sur la propriété ou sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans la continuité de la clôture existante, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Les garde-corps composés de métal ou de bois devront être traités de manière à éviter l'oxydation naturelle et le vieillissement du matériau.

Sont interdites les clôtures composées de bâches coupe-vent, panneaux non ajourés, de végétation morte (cannisses...), de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et pour les activités ayant des besoins en termes de sécurité, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) architecture de caractère et architecture contemporaine

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.

Article 12 - AUc : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Pour les lotissements, et en concertation avec la commune, il devra être aménagé un nombre de places de stationnement « visiteurs » suffisant sur la voirie interne.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 - AUc : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain devra être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques. Au moins 50% de cette surface d'espace vert devra être d'un seul tenant.





Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe). Les haies bocagères existantes en limite d'opération d'ensemble devront être conservées. Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 - AUc : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 - AUc : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble et les programmes collectifs devront être conçus de manière à permettre un raccordement au réseau Très Haut Débit.



DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUzr

La zone AUzr est un espace destiné à recevoir des activités artisanales et commerciales.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- au respect des prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui vise à assurer une optimisation du foncier et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager ;
- à la réalisation des viabilités adaptées à l'importance du programme et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain ;
- à la réalisation d'investigations complémentaires (reconnaitances de terrain et sondages pédologiques) dans le cadre des études opérationnelles afin :
 - o de vérifier la présence ou non de zones humides et de les caractériser ;
 - o de définir les modalités de leur prise en compte dans le cadre des aménagements conformément aux obligations réglementaires en vigueur.

La zone AUzr intègre une ancienne station-service repérée au zonage comme élément caractéristique du patrimoine (article L123-1-5 7°). Cet édifice peut être reconverti et réhabilité à condition de respecter les dispositions prévues à l'article DG 13.

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

Article 1 - AUzr : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les implantations commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher et les ensembles commerciaux composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures ou égales à 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions et occupations du sol à usage agricole ou forestier, industriel et d'hébergement hôtelier,
- Les terrains de caravane, de camping, et de parcs résidentiels de loisirs, ainsi que le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale.

Article 2 - AUzr : Occupations ou utilisations soumises à des conditions particulières

Dans la mesure où les conditions suivantes sont remplies :

- l'emprise foncière totale dédiée aux activités commerciales n'excède pas 2,5 ha. Les lots dédiés aux activités commerciales seront implantés de manière préférentielle en bordure de l'avenue de la Libération ;
- l'emprise foncière totale dédiée aux activités artisanales n'excède pas 4,5 ha ;
- les projets d'aménagement et de constructions respectent les prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) ;
- les viabilités adaptées à l'importance du programme et assurant un bon fonctionnement interne et une bonne insertion dans son environnement naturel et urbain sont réalisées.

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage commercial, dans la limite de 4 500m² de surface de plancher ;
- les constructions à usage artisanal dans les limites fixées ci-dessus ;
- la création des ICPE, à l'exception des établissements susceptibles de présenter des risques industriels majeurs impliquant des substances dangereuses (directives européennes SEVESO) à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers ;
- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve d'être liées à une activité artisanale ou commerciale ;



- les constructions à usage de bureau sous réserve d'être liées à une activité artisanale ou commerciale ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être construits simultanément ou postérieurement aux bâtiments d'activités. De plus, les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement être intégrées dans un bâtiment d'activité, de telle sorte qu'on ne puisse identifier la présence d'habitations dans la zone d'activités ;
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
- les dépôts liés à une activité commerciale ou artisanale.

Sont également autorisées dans les conditions fixées à l'article DG13 :

- Le changement de destination à des fins touristiques, culturelles ou de loisirs, des bâtiments existants repérés au zonage comme élément caractéristique du patrimoine.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Auzr : Accès et voirie

Accès

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP.

Le nombre d'accès véhicule sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique est limité à un accès par parcelle.

Voirie

Se reporter aux dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP.

Des cheminements piétons et cyclistes devront être assurés sur la contre-allée située le long de l'avenue de la Libération.

Article AUzr 4 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Assainissement

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Réseaux secs

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Collecte des ordures ménagères

Se reporter aux dispositions de l'article DG 14

Article AUzr 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article 6 - AUzr : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions de l'article DG 8 et de l'OAP.

Les constructions devront être implantées :

- le long de l'avenue de la Libération, à une distance de 15 m minimum par rapport à l'alignement ;
- le long du chemin des Côtes et du Domaine Berger, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10 m ;
- à l'intérieur de la zone AUzr, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m en tout point de la construction.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance ainsi que pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre la cohérence fonctionnelle et paysagère de l'ensemble du site.

Article 7 - AUzr : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions, installations ou aménagements doivent s'implanter, sauf indication contraire figurant à l'OAP :

A l'intérieur de la zone AUzr :

- soit en limite séparative des lots,
 - si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres,
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin implanté en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur construite est limitée à celle du bâtiment existant.
- soit en retrait de 3 mètres minimum.

En limite d'espace agricole ou naturel, à une distance au moins égale à 15 mètres des limites séparatives situées le long de la zone Anc. Le recul par rapport à la limite séparative devra être paysagé et planté d'arbres à haut jet. Il pourra inclure des dispositifs de rétention des eaux.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions et pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils n'apportent ni risque, ni nuisance et sous réserve de ne pas compromettre la cohérence fonctionnelle et paysagère de l'ensemble du site.

Dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, ceux-ci pourront être réalisés dans la marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - AUzr : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - AUzr : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 - AUzr : Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions, mesurée à l'égout, ne peut excéder :

- 12 mètres à l'intérieur de la zone AUzr ;
- 6 mètres sur les parcelles partageant une limite avec la zone agricole Anc.

Rappel. « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article 11 - AUzr : Aspect extérieur – Clôture

Se reporter aux dispositions de l'article DG 17.

Pour les équipements publics, des normes différentes peuvent être acceptées à condition que ces bâtiments s'intègrent au bâti avoisinant.

Les stockages à l'air libre sont interdits entre les bâtiments construits et l'alignement des voies et emprises publiques. Ailleurs, ils devront être protégés par des écrans visuels de telle sorte qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et depuis les propriétés voisines. Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale ou constitués de haies végétales multi-espèces. L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire. La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc....) ;
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les volumes et leur assemblage devront respecter une certaine simplicité, et le nombre de matériaux mis en œuvre devra être limité ;
- les remodelages topographiques excessifs. Si la pente de terrain doit être modifiée de plus ou moins 10%, le bâtiment devra observer des décrochements successifs.

1) adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

2) volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie de la parcelle, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

3) toitures

Les vérandas, pergolas, auvents, piscines couvertes, serres et tunnels agricoles... ne sont pas concernés par les prescriptions suivantes.

- **Formes**

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%).

Pour les constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, aucune pente de toiture n'est exigée.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées pour tout type de bâtiment sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb :

- les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux tels que cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs) ;
- les couleurs utilisées ne soient pas vives ;
- les matériaux ne soient pas réfléchissants.



Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

- **Matériaux**

Pour les bâtiments, les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur aux constructions et aux lieux avoisinants. D'autres matériaux peuvent être autorisés :

- si la nature du toit en question ne permet pas l'emploi de ceux-ci ;
- en cas de rénovation d'une couverture existante initialement réalisée avec un autre matériau ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant initialement réalisé avec un autre matériau.

4) façades et menuiseries

Tous les matériaux destinés à être enduits tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêtire doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs présentes dans le milieu local et les lieux avoisinants.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc seront proscrits sur de grandes surfaces. La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment. D'autres couleurs d'éléments de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

5) locaux annexes - extensions

Pour les bâtiments annexes et les extensions, la nature et la couleur du revêtement devront être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

6) clôtures

La clôture des lots est facultative. Les clôtures doublées d'une haie sont obligatoires pour toute implantation d'activité présentant des risques ou des nuisances. En cas d'édification de clôtures sur rue, elles seront réalisées en harmonie avec la construction et les clôtures environnantes.

Les murs de clôture seront obligatoirement crépis des deux côtés.

Sont interdites les clôtures composées de bâches coupe-vent, panneaux non ajourés, de végétation morte (cannisses ...), de plaques de fibrociment, de tôles ondulées, et d'une manière générale de tous matériaux précaires ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants.

Dans le cas d'équipements publics, les éléments précédents ne s'appliqueront pas, car les dispositions retenues sont propres au fonctionnement et à la structure du bâtiment.

7) équipements techniques

Les coffrets et boîtes aux lettres seront encastrés en façade ou intégrés aux clôtures et ne dépasseront pas sur le Domaine Public (à l'exception des coffrets du réseau électrique). Ils devront faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les antennes paraboliques seront implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique. Elles seront de préférence sur toiture. Leur couleur s'intégrera à la partie de construction où elles sont fixées.



Article 12 - AUzr : Stationnement des véhicules

Se reporter aux dispositions de l'article DG 16.

Les aires de stationnement collectif réalisées en aérien devront être obligatoirement plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

Article 13 – AUzr : Espaces libres et plantations

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées, traitées en revêtement perméable et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les installations, stockages de matériaux et travaux divers seront masqués, s'il y a lieu, par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer les bâtiments ou activités nuisantes pour le paysage. Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe). Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (port, taille et aspect).

Les ouvrages techniques de traitement des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 - AUzr : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 15 - AUzr : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les opérations d'ensemble et les programmes collectifs devront être conçus de manière à permettre un raccordement au réseau Très Haut Débit.