

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Document permettant au préfet d'apprécier la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue pour les secteurs délimités par le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme ou la carte communale [4° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement]

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aubière a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 avril 2008. La révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aubière a été approuvée par délibération du 16 Novembre 2018.

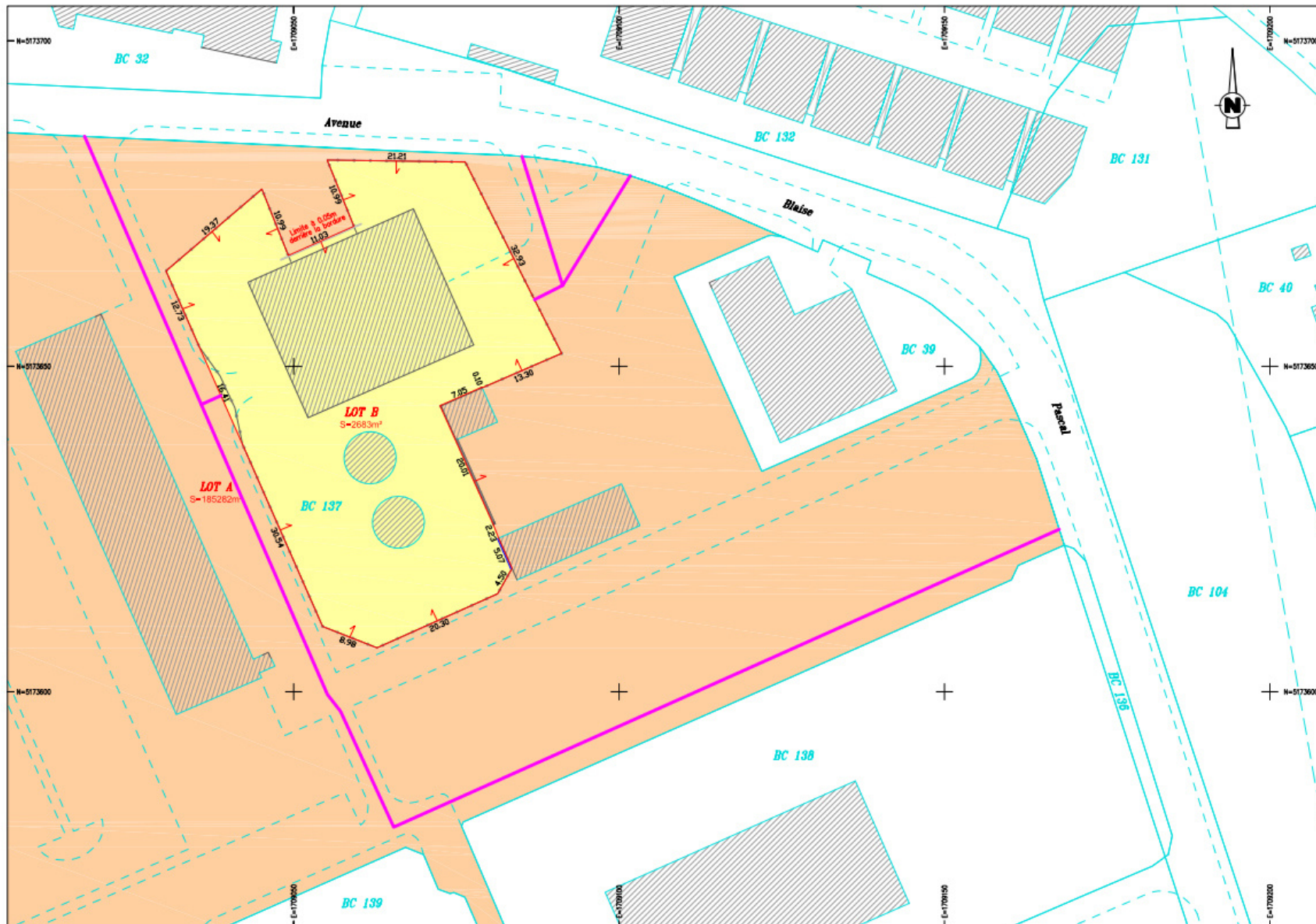
La chaufferie des Cézeaux est localisée dans la zone U (zone Urbaine) du PLU, dans un secteur de mixité des fonctions urbaines.



Extrait du plan de zonage réglementaire du PLU de la commune d'Aubière

Le terrain d'implantation du site correspond à une partie de la parcelle cadastrale BC 0137 (lot B de 2 683 m², en jaune sur le plan ci-après). Le document de division de la parcelle est en cours de réalisation ; le cadastre sera mis à jour dans les mois à venir. La zone clôturée autour de la cheminée historique au nord du site ne fait pas partie du site.

Découpage de la parcelle BC 0137- plan de division version en cours au dépôt du dossier - mise à jour du cadastre à venir. Lot B = site de la chaufferie des Cézeaux.



Le règlement écrit du PLU pour la zone U est disponible en annexe.

Une analyse de la compatibilité de l'utilisation du sol avec les dispositions du PLU applicables à la zone U été réalisée et est présentée dans le tableau suivant. Il en résulte que :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées par règlement du PLU. Le projet est compatible avec l'affectation des sols prévue au PLU.
- La conformité aux autres dispositions du PLU sont analysées dans la demande de permis de construire, déposée en parallèle de la présente demande d'Enregistrement ICPE.

Disposition du PLU	Disposition du projet
<p>Article U1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>1. DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES.</i></p> <p>1.1 Destination et sous-destinations interdites</p> <p>1.2 Destination et sous-destinations soumises à conditions particulières.</p> <p><i>2. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX FONCTIONS URBAINES</i></p> <p><i>3. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A LA MIXITÉ SOCIALE DE L'HABITAT</i></p>	<p>Les ICPE ne font pas partie des activités interdites dans la zone. Les ICPE soumises à enregistrement ainsi que l'aménagement et l'extension des ICPE existantes sont admises dans le secteur sous réserve qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances pour le voisinage.</p> <p>L'activité projetée ne fait pas partie des activités interdites dans le secteur de mixité des fonctions.</p> <p>Les justifications du respect des prescriptions générales applicables sont détaillées dans la pièce jointe n°2.</p> <p>Le projet de réaménagement de la chaufferie des Cézeaux est conforme avec l'affectation des sols prévue au PLU.</p>
<p>ARTICLE U2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>1. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS.</i></p> <p><i>2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.</i></p>	<p>Les nouveaux équipements qui relèvent du classement sous la rubrique 2910-A de la nomenclature des ICPE seront installés dans le bâtiment existant de la chaufferie, qui sera modifié.</p> <p>Un bâtiment annexe sera également construit pour abriter les locaux sociaux et la salle de contrôle et pilotage de l'installation (non classé ICPE).</p>
<p>ARTICLE U 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>ARTICLE U4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS</p> <p><i>1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE ET SURFACE DE PLEINE TERRE</i></p> <p><i>2. ESPACES PARTAGES</i></p>	<p>Le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire, déposée en parallèle de la présente demande d'enregistrement ICPE. La conformité à ces dispositions du PLU est détaillée dans la notice de la demande de permis de construire.</p>
<p>ARTICLE U 5 : STATIONNEMENT</p>	<p>Le stationnement des véhicules nécessaires à l'exploitation de la chaufferie sera possible sur le site, en dehors de la voie publique.</p>
<p>ARTICLE U 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN</p>	<p>Les modifications du bâtiment existant et la construction du bâtiment annexe s'intégreront harmonieusement dans le paysage.</p>

ANNEXE



P L U 4 RÈGLEMENT

DOSSIER APPROUVÉ

16 Novembre 2018



VILLE D'AUBIÈRE



Jean-Marie FREYDEFONT - Sycomore Urbanisme - 62 Avenue E. Michelin 63100 Clermont-Fd - 04 73 90 23 03 - sycomore.urbanisme@wanadoo.fr

LA ZONE URBAINE (U)



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

La zone urbaine comprend deux secteurs :

- > Un secteur Uca qui couvre le centre-bourg et les faubourgs viticoles qui font l'objet d'un sous-secteur Uca*. Ces secteurs présentent des caractéristiques morphologiques et architecturales spécifiques nécessitant des règles particulières afin de conserver leur intégrité
- > Un secteur Ur qui présente des caractéristiques topographiques et géotechniques défavorables au regard des risques naturels. Ces contraintes imposent de limiter les possibilités de construction. Seules peuvent être autorisées, sous réserve de prescriptions spécifiques, les annexes liées aux habitations (garages, piscines et abris de jardins) dans la limite de 20m².

Sur l'ensemble de la zone, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés notamment les constructions et installations, aménagements, dépôts, ouvrages, modelés et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2X3 voies de l'A75, dont les affouillements et exhaussements du sol induits y compris les mesures en faveur de l'environnement.

ARTICLE U1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

1.1 Destination et sous-destinations interdites

Sur l'ensemble de la zone sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières;
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

De plus dans le secteur Ur, toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions mentionnées au paragraphe 5 de l'article 1.2 ci-après.

1.2 Destination et sous-destinations soumises à conditions particulières.

- Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des risques ou nuisances particulières et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances.
- L'aménagement et l'extension des installations classées (ICPE) existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.
- Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière ainsi que les travaux d'aménagement des entrepôts existants.
- Le stockage de bois à usage de combustible sous réserve de répondre aux règlements de sécurité.
- **Dans le secteur Ur**, seuls sont autorisés, sous réserve de prescriptions spécifiques définies par une étude géotechnique préalable à une autorisation de construire, les annexes liées aux habitations (garages, piscines et abris de jardins) dans la limite de 20m².

2. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX FONCTIONS URBAINES

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

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

Les commerces de gros sont interdits.

- **Dans le secteur de mixité renforcée**

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

- > Les opérations de plus de 5 logements devront accueillir, en rez-de-chaussée donnant sur l'espace public, un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, d'artisanat et commerce de détail, de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou à des équipements collectifs et de services publics. Cette disposition ne s'applique aux constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU.
- > La création en rez-de-chaussée, sous forme de changement de destination ou de constructions nouvelles, d'activités du secteur secondaire ou tertiaire ainsi que les commerces de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (agences immobilières, banques, assurances, travail temporaire, agences de voyage, auto-école, etc ...) est interdite.
- > Le changement de destination des locaux commerciaux et de services existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU et donnant sur les voies et places suivantes, repérées aux documents graphiques au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, est interdit :
 - Alignement nord du square William R.Knox et de la place des Ramacles ;
 - Alignement Ouest du square William R.Knox ;
 - Rue des Ramacles des deux côtés ;
 - Place Jean Jaurès des deux côtés.

Cette disposition s'applique également aux changements de destination des constructions en garage. Elle ne s'applique pas dans le cadre de projet d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

La construction de logements est soumise à condition de s'inscrire dans une opération portant sur un minimum de 50 logements.

Le changement de destination des locaux d'activités en logements est possible s'ils répondent simultanément aux trois conditions suivantes :

- > Que le changement de destination permette de produire au moins 5 logements ;
- > Que le projet soit en relation directe avec l'espace public ;
- > Que le projet présente un coefficient de biotope (CBS) après travaux conforme au secteur dans lequel il se trouve.

Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées et celles nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2X3 voies de l'A75.

L'aménagement et l'extension des installations classées (ICPE) existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.

- **Dans le secteur activités.**

- > La création de logements et d'hébergement est interdite.
- > Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont admises sous réserve qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées et celles nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2X3 voies de l'A75.
- > L'aménagement et l'extension des installations classées (ICPE) existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.
- > Les extensions, réhabilitations et annexes des logements existants sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

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

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

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

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

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

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

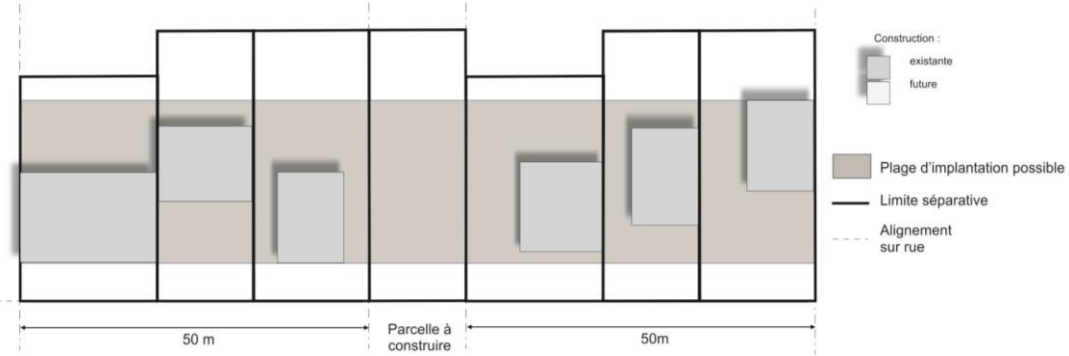
ARTICLE U2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales

- **Sur l'ensemble de la zone U à l'exception des secteurs Uca et UCa* et du secteur activités défini au plan des fonctions urbaines, sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques notamment dans les OAP, les nouvelles constructions* doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul* de 0 à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public, d'un emplacement réservé ou d'une voie privée.**

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



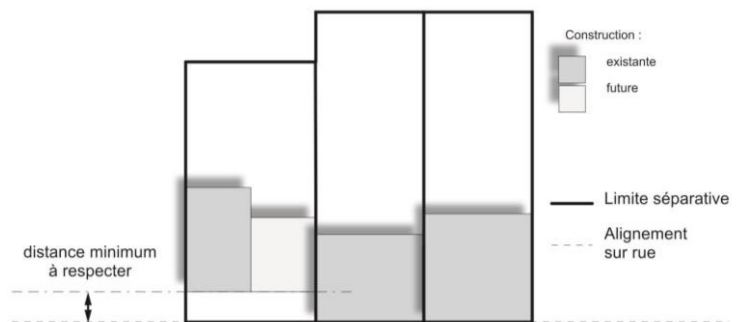
En cas de retrait par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 5 m devront avoir un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).

- **Dans le secteur Uca,**

- > les constructions seront édifiées à la limite des voies et emprises publiques. Une marge de recul pourra être imposée lorsque la sécurité publique l'impose.
- > Une implantation en retrait est autorisée lorsqu'il existe des constructions mitoyennes implantées en retrait. Dans ce cas le retrait ne pourra pas excéder le retrait des constructions voisines et on assurera une continuité urbaine par une construction ou un muret maçonné enduit, d'une hauteur de 1,20m couronnées par un chaperon arrondi qui pourra former l'armier ; il sera éventuellement surmonté d'une grille.
- > En cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromet pas la sécurité publique, les constructions pourront s'implanter dans le même alignement que le bâtiment initial.
- > Le bassin des piscines sera implanté à 2 mètres minimum des emprises publiques.

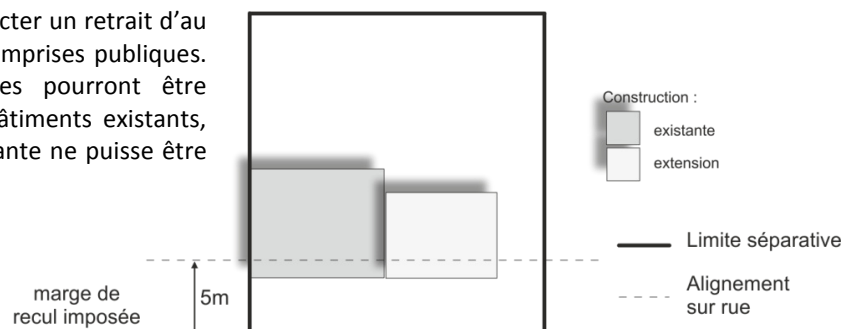
- **Dans le sous- secteur Uca*,**

- > au moins 1/3 du linéaire de façade devra édifiaée à l'alignement des voies et le projet devra assurer la continuité du bâti à l'alignement par une construction ou un muret maçonné enduit répondant aux mêmes caractéristiques que ceux du secteur Uca.
- > Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.
- > En cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromet pas la sécurité publique, les constructions pourront s'implanter dans le même alignement que le bâtiment initial.
- > Le bassin des piscines sera implanté à 2 mètres minimum des emprises publiques.



- **Dans les secteurs activités et mutations des zones d'activités définis au plan des fonctions urbaines,**

- > les constructions nouvelles devront respecter un retrait d'au moins 5m de l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants, sans que la distance à l'alignement existante ne puisse être réduite.



- > Les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 5 m devront avoir un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).

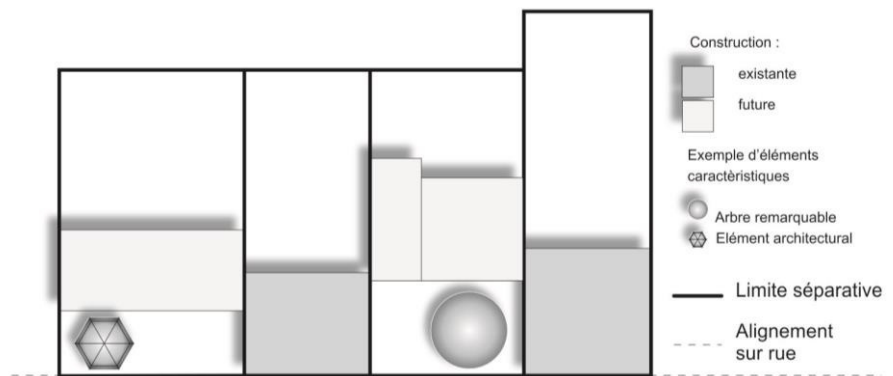
La règle d'implantation ne concerne pas :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Les constructions et installations, aménagements, dépôts, ouvrages, modelés et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2X3 voies de l'A75 dont les affouillements et exhaussements du sol induits y compris les mesures en faveur de l'environnement.
- les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.
- les projets d'extension et de surélévation, les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau*.

Dispositions particulières

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

- > pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;



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

2. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

Dispositions générales

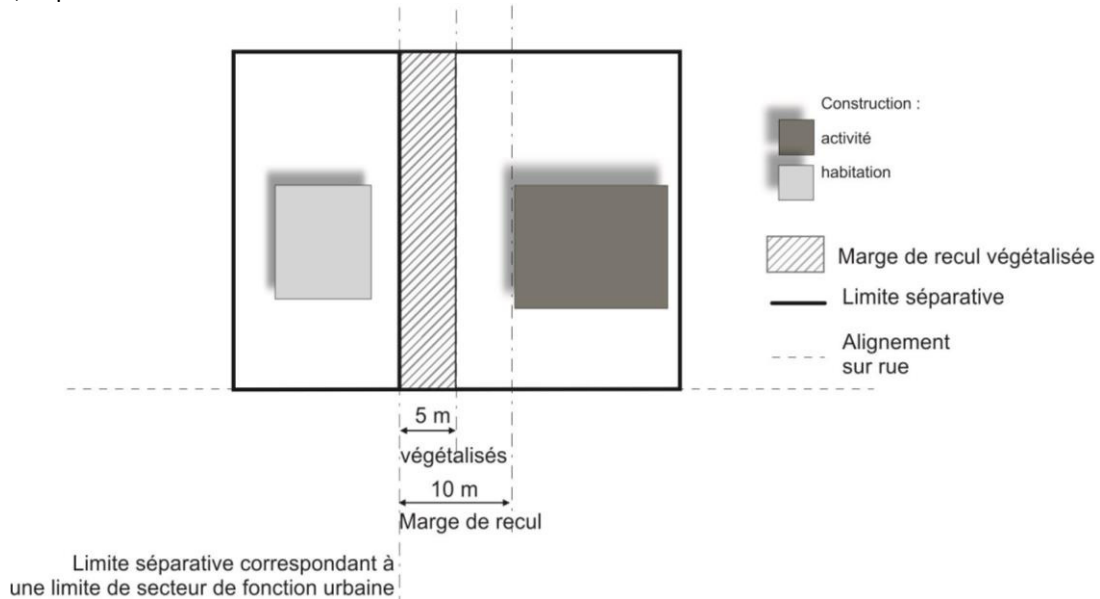
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent être édifiées :

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

- **Dans le secteur activités et mutations des zones d'activités définis au plan des fonctions urbaines**

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



- > De plus, l'implantation en limite des constructions peut être interdite pour des motifs de sécurité publique.

- **Dans les zones où la hauteur maximale de façade, repérées au plan des hauteurs, est inférieure à 10 m**

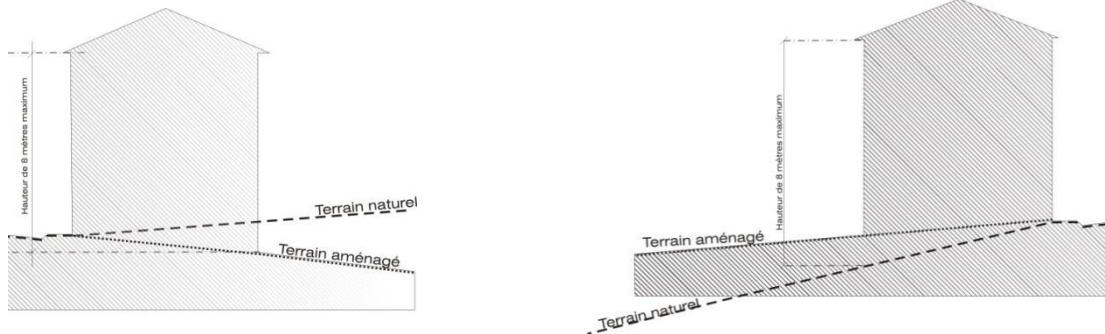
Les règles suivantes s'appliquent :

- > **1.** Une implantation en limite séparative ne pourra être autorisée que dans les cas suivants :
 - Il existe déjà une construction implantée sur cette limite sur l'unité foncière voisine ;
 - L'unité foncière voisine est non bâtie
 - Il s'agit de l'extension d'une construction déjà implantée en limite séparative ; dans ce cas l'extension ne pourra représenter plus de 20% de la surface de plancher dans une bande de 3m comptée à partir de la limite séparative
 - Il s'agit d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ou d'un programme de logements sociaux

Dans ces quatre cas, la hauteur maximale autorisée est celle définie au plan des hauteurs et à l'article 3.

- > **2.** En présence d'un bâtiment existant sur la parcelle voisine, la construction d'un bâtiment en limite séparative est possible dans le respect des conditions suivantes :
 - Lorsque le bâtiment existant sur la parcelle voisine est implanté en limite séparative, c'est la règle définie au 1. ci-dessus qui s'applique.
 - Si le bâtiment existant sur la parcelle voisine est situé à plus de 6m de la limite séparative. La construction nouvelle pourra alors être implantée en tout point de la limite séparative.
 - Si le bâtiment existant sur la parcelle voisine est implanté à moins de 6m de la limite séparative. La construction nouvelle :
 - Pourra être implantée en tout point de la limite séparative si la façade voisine de l'habitation existante est aveugle.
 - Devra être implantée en dehors des vues directes de la façade voisine de l'habitation existante si celle-ci est percée d'ouvertures d'éclairiment des pièces principales d'habitation (salon, salle à manger, cuisine, chambre, bureau) ou locaux professionnels.

- > **3.** Dans les 2 cas qui précèdent, la hauteur du bâtiment projeté ne pourra excéder 3.10m en tout point de la construction et ce dans une bande de 3m à compter de la limite séparative et le long de celle-ci. Cette hauteur pourra être portée à 4m pour permettre la réalisation de toitures en pente à condition que la hauteur ne dépasse pas 3.10m sur cette limite.



La règle d'implantation ne concerne pas :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Les constructions et installations, aménagements, dépôts, ouvrages, modelés et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2X3 voies de l'A75 dont les affouillements et exhaussements du sol induits y compris les mesures en faveur de l'environnement.

Dispositions particulières

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

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

ARTICLE U 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Sauf prescriptions spécifiques prévues aux OAP, les hauteurs définies au plan des hauteurs pourront être dépassées dans la limite d'un étage de 3m maximum pour des projets portant sur une entité foncière supérieure à 3000 m². Toutefois les hauteurs des constructions ne pourront excéder la hauteur des constructions riveraines les plus hautes dans une bande de 10m par rapport aux limites séparatives des parcelles concernées.

Dans ce cas, le niveau supplémentaire devra être conçu en attique et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux.

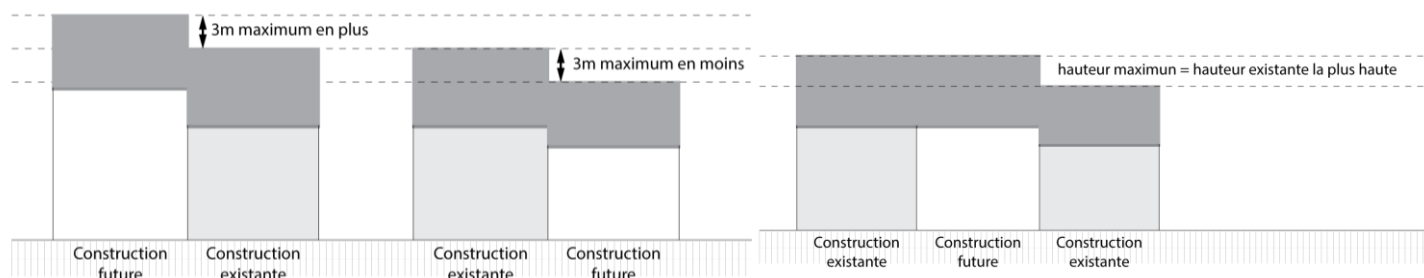
Les surfaces de plancher supplémentaires autorisées ne pourront dépasser 80% de la surface du dernier niveau.

Cette possibilité de dépassement n'est pas cumulable avec le bonus énergétique liés aux performances énergétiques.

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

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

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



- **Bonus lié aux performances énergétiques**

Rappel. Un dépassement de la hauteur de façade maximale est autorisé, sans pouvoir toutefois être supérieur à 3 mètres sous réserve du respect de conditions fixées à l'article 7 des dispositions générales.

ARTICLE U4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

Le CBS n'est pas règlementé dans les secteurs UCa et UCA*

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

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

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

La règle du CBS ne concerne pas :

- > Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- > Les constructions et installations, aménagements, dépôts, ouvrages, modelés et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2X3 voies de l'A75 dont les affouillements et exhaussements du sol induits y compris les mesures en faveur de l'environnement.

2. ESPACES PARTAGES

Dispositions générales

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

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

- > Peuvent être considérés comme espaces partagés :
 - les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres,...),
 - les aires de jeux et les installations sportives extérieures,
 - les patios et cours couvertes collectifs sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
 - les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espace de repas extérieur, terrasse collective, buanderie, atelier de bricolage, chambre et studio indépendants partagés, etc...),
 - les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public,
 - les cages d'escaliers vitrées en façades. Les surfaces admissibles au décompte correspondent aux espaces partagés situés en façades et non concernés par l'emprise utile des déplacements.
- > Ces règles ne concernent pas :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
 - Les constructions et installations, aménagements, dépôts, ouvrages, modelés et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2X3 voies de l'A75 dont les affouillements et exhaussements du sol induits y compris les mesures en faveur de l'environnement.

ARTICLE U 5 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Dans l'aire d'influence des Transports en Commun en Site Propre (TCSP), un nombre maximum de places de stationnement peut être imposé pour les destinations autres que l'habitation.

Dispositions particulières aux secteurs UCa et UCa*

- **Constructions existantes**

Dans les secteurs UCa et UCa*, nonobstant les dispositions générales, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations répondra aux conditions suivantes :

- > lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation sans création de logements nouveaux, il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement.
- > lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation comportant la création de logements d'une superficie de plancher inférieure à 80m², la norme applicable est de 1 place par logement.
- > Lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation avec ou sans changement de destination de locaux à usage de bureaux, commerces et activités de service, activités du secteur secondaire et tertiaire, il n'est pas exigé de places de stationnement.

- **Constructions nouvelles**

- > lorsqu'il s'agit d'une réhabilitation ou d'une construction comportant la création de logements d'une superficie de plancher inférieure à 80m², la norme applicable est de 1 place par logement.
- > Pour les constructions à usage d'habitation d'une superficie de plancher supérieure à 80m², la norme applicable est de 1,5 place par logement.
- > Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités de service, activités du secteur secondaire et tertiaire, la norme applicable est de 1 place pour 50m² de surface de plancher.

ARTICLE U 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

Dispositions générales

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

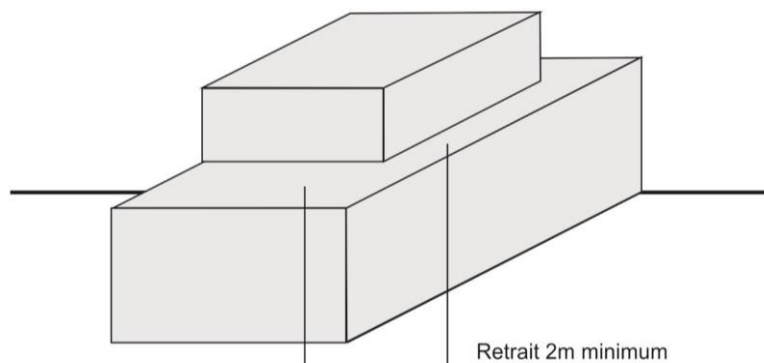
Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des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

Les règles qui suivent ne concernent pas :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les constructions et installations, aménagements, dépôts, ouvrages, modelés et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2X3 voies de l'A75 dont les affouillements et exhaussements du sol induits y compris les mesures en faveur de l'environnement.

Toitures

- > Les toitures seront à un ou plusieurs versants avec une pente maximum de 60%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect, forme et couleur, aux tuiles à dominante rouge. Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celle des couvertures des bâtiments voisins.
- > La réfection à l'identique des toitures existantes peut-être imposée.
- > Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines, qui pourront être translucides.
- > Sauf prescriptions spéciales au titre de la protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être végétalisées sauf si elles jouent un rôle de rétention des eaux pluviales.
- > Le dernier étage des constructions dépassant 3 niveaux devra être conçu en attique et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux.



Façades

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

Clôtures

- > Sauf dispositions contraires reportées aux OAP, les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives pourront être constituées :
 - par un muret d'une hauteur de 1m maximum, le cas échéant surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire voie. Cette clôture pourra être doublée par une haie vive d'essences locales (charmille, fusain..., voir annexe 4 du présent règlement).
 - Par des murs en maçonnerie lorsqu'ils sont implantés dans le prolongement d'un mur en pierre ou enduit.
- > La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,5m sauf impératif technique, fonctionnel ou de sécurité. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée le long de l'avenue du Roussillon et avenue de la Margeride où la hauteur maximale est portée à 2m.
- > Les murs de soutènement ne sont pas concernés par les dispositions de hauteurs.

Les annexes.

Les annexes sont limitées à 20m² de surface de plancher.

Dispositions particulières

- **Dispositions particulières applicables au secteur Uca et sous-secteur Uca***

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Toitures

- > Les toitures doivent être à faible pente (30 % à 45 %) et seront ajustées de préférence en reprenant la pente du bâtiment le plus proche.
- > La couverture devra être réalisée en tuiles rondes rouge unie à grande onde ou matériaux d'aspect similaire ;
- > Les lucarnes en chiens assis sont interdites.
- > Les souches de cheminées doivent être rapprochées au maximum des faîtières.
- > Elles ne doivent pas former de saillie par rapport aux corniches des façades et le principe de débord de toiture sur les pignons est interdit.
- > Les toitures terrasses accessibles pourront être autorisées si leur surface n'excède pas 30m² et si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et si elles ne constituent pas le mode principal de couverture de la construction. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2m. Elles seront constituées :

- > Soit d'un mur maçonné ou en pierre
- > Soit par une grille métallique surmontant un mur maçonné ou en pierre.

Les murs maçonnés devront être recouverts d'un enduit gratté ou finement taloché.

- **Règles particulières relatives aux extensions et réhabilitations**

Façade :

- > Les choix relatifs au traitement des façades s'appuieront sur la composition d'ensemble de la place ou la rue qu'elles vont qualifier.
- > Lorsque les façades pierres ne sont pas appareillées ou ne sont pas constituées de matériaux cohérents ou présentent un aspect hétérogène (lié à la présence de moellons, de maçonnerie brique, de béton...), elles devront impérativement être enduites.

- > Les murs en moellons et/ou pierres non taillées seront enduits et réalisés de préférence au mortier de chaux grasse et de sable selon la technique traditionnelle dans le ton des crépis anciens locaux.
- > Les éléments de décor traditionnel (bandeaux, encadrement de baie) seront restaurés et/ou reproduits ; Seules les harpes en saillie des encadrements et des chaînages devront rester apparents. Dans les autres cas, la longueur inégale des pierres de taille n'ayant pas de raison décorative mais seulement constructive, les chaînages d'angle doivent être tirés droits de haut en bas et la partie apparente des pierres de taille doit être de largeur constante pour former des encadrements réguliers autour des ouvertures.
- > Toutefois les bâtiments ruraux comme les granges ou les remises non enduits à l'origine pourront être simplement rejointoyés et rester simplement à pierre vue.
- > En cas de changement de destination, les anciennes portes de granges ou de remises de grandes dimensions qu'elles soient couvertes en arc ou en linteau, devront être maintenues et adaptées au nouveau programme. Les nouveaux percements et ouvertures devront s'intégrer dans leur surface en retrait au niveau des feuillures des anciennes huisseries. L'aspect d'origine devra être maintenu au moyen d'un parement bois en continuité des portes de garage, d'immeuble ou des volets.
- > L'enduit ne devra pas excéder 25 mm d'épaisseur et s'agissant d'un patrimoine ancien il devra suivre les éventuelles imperfections des parois.
- > Les menuiseries seront peintes ou lasurées et participeront à la composition et à l'équilibre de la façade. Elles devront s'adapter aux caractéristiques de la baie en reprenant sa partition, ses dimensions et son profil. Le PVC et l'aluminium ne pourront être envisagés que s'ils répondent et se conforment à la palette chromatique de la ville.
- > L'emploi d'enduit ciment et de teintes saturées sur les menuiseries extérieures et les ferronneries sont interdites.

Ouvertures

- > Les ouvertures doivent être ordonnées, superposées, alignées, les largeurs doivent diminuer d'étage en étage. Leurs proportions sont plus hautes que larges.
- > L'élargissement d'une ouverture cintrée doit s'obtenir en rajoutant deux claveaux ou plus à l'arcade.
- > Celui d'une petite porte, couverte par un linteau, par le report des piédroits en pierre de taille sur les côtés de la nouvelle ouverture sur laquelle on place un linteau de dimension supérieure (bois si aspect rural, platebande appareillée si classique, béton grisé dans certains cas).
- > Pour les jours de souffrance, des verres armés ou autres systèmes opaques doivent être placés dans des huisseries normales ou en retrait des parements.
- > Les encadrements en pierre de Volvic doivent être conservés.
- > Les appuis formés, soit d'une pierre non saillante, soit d'une tablette ouvragée doivent être conservés.
- > Les nouveaux percements seront de dimension plus haute que large. Les travaux de réparation ou d'aménagement d'une ouverture ancienne (porte, fenêtre, boutique...) devront comporter sa remise en état d'origine si son intérêt le justifie.
- > Les travaux de réparation ou d'aménagement d'une ouverture ancienne (porte, fenêtre, boutique...) devront comporter sa remise en état d'origine.
- > Les volets et portes de garages devront être adaptés au style et à l'époque de la construction :
 - S'ils sont en bois ils devront être conservés ou remplacés par le même matériau
 - Les persiennes métalliques ne sont autorisées que sur des immeubles construits depuis 1900.
 - Dans le cas de volets roulants, le caisson devra impérativement être dissimulé au nu intérieur.

Devantures commerciales :

- > L'aménagement des devantures (par leur échelle, leurs matériaux, leur modénature, leur couleur) sera conçu pour s'intégrer dans le cadre architectural en le respectant et en le mettant en valeur.
- > Dans le cas d'un commerce occupant plusieurs immeubles contigus, la devanture devra respecter l'individualité de chaque immeuble.
- > En règle générale, leur composition devra tenir compte et exprimer les structures porteuses des immeubles. A ce titre, les devantures seront disposées à l'intérieur des baies ou arcades en libérant les tableaux destinés à être visibles. Sur les façades riveraines de la place des Ramacles les escaliers extérieurs d'accès devront rester libres de tout dispositif lié à l'activité commerciale (caisson, signalétique, enseigne...).
- > Les devantures en applique pourront éventuellement être autorisées dans les cas suivants :
 - Immeubles ne comportant pas à l'origine de baies aménagées
 - Arcades ou baies très détériorées et ne présentant qu'un intérêt architectural secondaire

- > Les devantures commerciales seront établies uniquement dans la hauteur du rez-de-chaussée (sauf dispositions existantes et maintenues). Aucune vitrine fixe ou mobile aucun panneau ou objet quelconque ne pourra être apposé sur les trumeaux ou l'encadrement des ouvertures.
- > Elles respecteront les éléments architecturaux de l'immeuble : corniches, formes des baies, piédroits des arcs ou linteaux.
- > Les différents systèmes d'occultations ou de clôtures des boutiques seront autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture sauf impossibilité technique.
- > Des tentes ou bannes mobiles pourront être autorisées dans la limite des règlements et des autorisations de voirie aux conditions suivantes :
 - Être motivées par l'ensoleillement
 - Être situées à l'intérieur des arcades d'intérêt architectural
 - Être situées au-dessus du linteau et à son aplomb dans le cas de moindre intérêt architectural de l'encadrement
 - Être munies d'un mécanisme invisible

Escaliers, Perrons et Balcons

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

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra respecter la palette chromatique annexée au présent règlement, et les dispositions reportées aux OAP.

Toitures

Les toitures seront traitées :

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

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

Traitement des espaces extérieurs

- > Les aires de stockage et dépôts extérieurs de matériaux, matériels et véhicules doivent être implantés et aménagés de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies et espaces publics. Elles devront être masquées par des écrans de verdure.
- > Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et de stockage doivent être entretenues et plantées d'arbres à haute tige. Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.

Clôtures

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