

PLAN LOCAL D'URBANISME | **2021** BEAUMONT

REGLEMENT



VILLE DE
BEAUMONT
Puy-de-Dôme





Europarc
7 Rue Pascal
69500 BRON

Titre du document	Règlement
Nom du fichier	PLU Beaumont
Version	Mai 2021
Rédacteur	CAAL
Vérificateur	
Chef d'agence	



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	p 4
-------------------------------------	------------

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES (U)	p 11
--	-------------

Dispositions applicables à la zone UD	p 12
Dispositions applicables à la zone UC	p 20
Dispositions applicables à la zone UG	p 29
Dispositions applicables à la zone US	p 39
Dispositions applicables à la zone UI	p 46
Dispositions applicables à la zone UL	p 53

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	p 59
--	-------------

Dispositions applicables à la zone 1AU	p 60
Dispositions applicables à la zone 2AU	p 69

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	p 73
--	-------------

Dispositions applicables à la zone N	p 74
--	------

ANNEXES	p 82
----------------------	-------------

Lexique générale	p 83
Définition des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme	p 85
Plan de l'accessibilité véhicule en zone UD	p 88
Liste des emplacements réservés	p 89
Liste des éléments du patrimoine à protéger	p 90

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Beaumont

Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicable sur au territoire :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du Plan Local d'Urbanisme
2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-3 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-14 du Code de l'Urbanisme

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- 1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- 3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

Article R111-15 du Code de l'Urbanisme

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-21 du Code de l'Urbanisme

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R421-12 du Code de l'Urbanisme

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (zones AU), et en zones naturelles et forestières (zone N). Ces zones sont les suivantes.

• Les zones urbanisées

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

Le PLU distingue quatre catégories de zones U :

La zone UD qui correspond au centre ancien historique de la commune

La zone UC qui correspond à une zone urbaine mixte

La zone UG qui correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat

La zone US1 qui est une zone dédiée aux équipements de santé du CHU

La zone US2 qui est une zone dédiée aux équipements de santé de la Châtaigneraie.

La zone UI qui correspond à la zone d'activités de Champ Madame

La zone UL qui correspond à la zone des équipements sportifs de l'Artière

• Les zones à urbaniser

«Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

Le PLU distingue deux zones à urbaniser.

La zone 1AU est une zone naturelle constructible destinée à accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les prescriptions définies dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 2AU est une zone naturelle située en continuité de la zone d'activités de Champ Madame. Cette zone, qui constitue une réserve foncière, pourrait accueillir des constructions d'intérêt collectif comme les Centres Techniques. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une évolution du document d'urbanisme.

• Les zones naturelles

«Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Le PLU identifie **une zone N** qui correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend deux sous-secteurs :

La zone Nj qui correspond à une zone de jardin qu'il est nécessaire de préserver en permettant la poursuite de leur exploitation

La zone NL destiné aux activités de loisirs et sportives

STECAL Nja secteur de taille et de capacité limitée nécessaire à l'entretien des jardins et aux activités maraîchères

Organisation du règlement

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme. L'ensemble des définitions sont disponibles en annexe du présent règlement.

Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole
Exploitation forestière

Habitation

Logement
Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salle d'art et de spectacles
Equipements sportifs
Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

Dispositions graphiques du règlement graphique

Les espaces boisés classés

Le classement en Espace Boisés Classés (EBC) interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Références du code de l'urbanisme : Article L. 113-1 et 5, Article R.113-1 et 2

Patrimoine bâti et naturel

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme plusieurs éléments du patrimoine bâti (bâtiments, détails architecturaux, ...) et naturel (se reporter aux annexes du présent règlement). Les éléments du patrimoine bâti doivent être maintenus. Ils peuvent être réhabilités ou rénovés après déclaration préalable sous réserve de respecter les prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement. Concernant les éléments du patrimoine naturel, ces éléments ne doivent pas, dans la mesure du possible, être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Emplacements réservés

Le règlement graphique identifie plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. La liste et la vocation des emplacements réservés figurent dans les annexes du présent règlement.

La prise en compte du PPRNPI

Le territoire de la commune de Beaumont est marqué par un risque d'inondation. Il est ainsi concerné par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Agglomération clermontoise.

Aussi, dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques s'applique la réglementation liée au PPRNPI annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées dans le présent règlement, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc important de se référer au règlement du PPRNPI annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Dispositions graphiques du règlement écrit

Les schémas présentés dans le présent règlement revêtent un caractère illustratif visant à faciliter l'interprétation de la règle.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBANISEES (U)**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond au centre ancien historique de la commune dans lequel il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

La zone UD est également concernée par :

- deux périmètres d'**Espace Boisés Classés** (EBC) ;
- une **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus dans ce secteur devra être compatibles avec les principes définis dans cette Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article UD 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces de gros
- les cinémas
- les équipements sportifs
- les entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition

Article UD 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

L'industrie est autorisée dès lors qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles) pour l'habitat et dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.

Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- En cas de réhabilitation, réfection et restauration de certains bâtiments patrimoniaux, il convient de respecter les prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R.4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme)

Pour les éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Article UD 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone UD et pour toute opération supérieure à 5 logements, le projet doit prévoir la création de 30% de logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité la plus proche).

Dans le secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, il convient de se reporter à la pièce n°5 du Plan Local d'Urbanisme : Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UD 4. Volumétrie et implantation des constructions

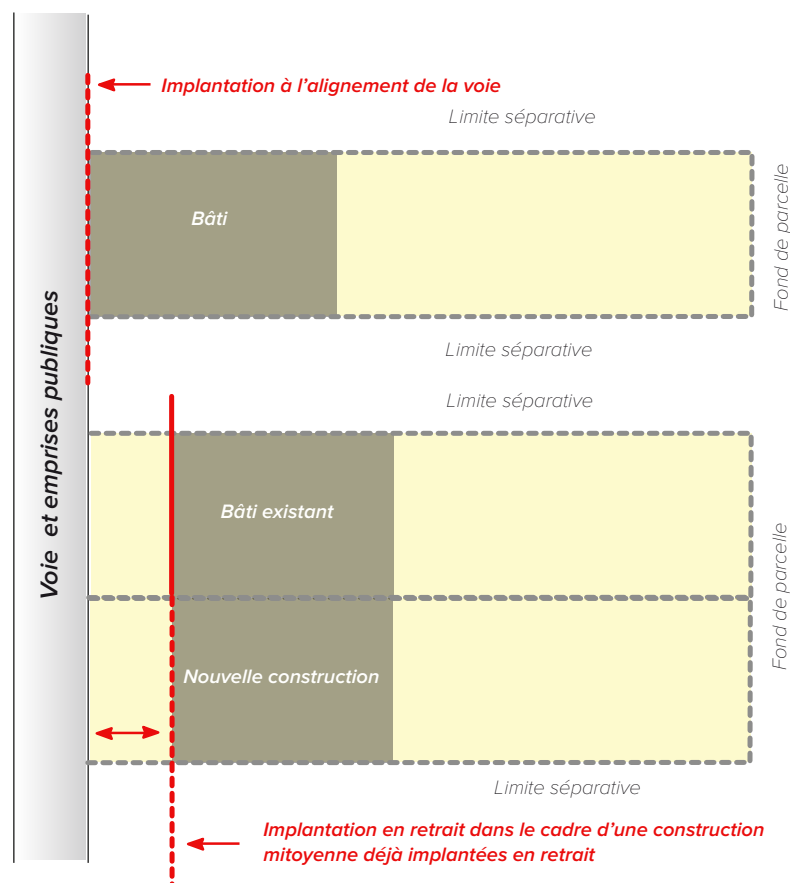
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et emprises publiques.

Une implantation en retrait est autorisée lorsqu'il existe des constructions mitoyennes implantées en retrait. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui des constructions voisines.



Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

L'implantation est laissée libre.

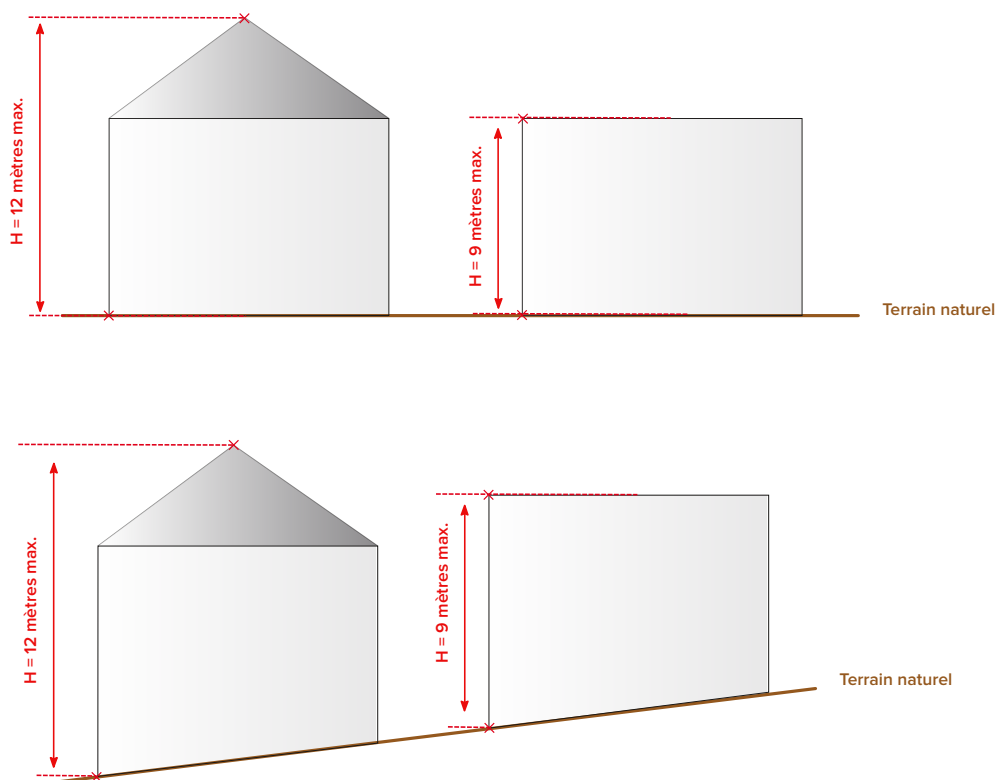
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture plate.



Les dispositifs tels que les antennes (tous types d'antennes), pylônes et éoliennes seront d'une hauteur maximale de 3 mètres sachant que les dispositifs plus la construction ne pourront excéder 12 mètres.

Article UD 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Ainsi, les choix en matière d'aspect extérieur des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les éléments caractéristiques du bâti traditionnel devront être conservés et restaurés.

Les encadrements et soubassements des ouvertures (fenêtre, porte, etc) en pierres de volvic devront être conservés et rénovés.

Dans le cas de constructions neuves, celles-ci devront assurer une continuité d'aspect avec le bâti existant de qualité, que ce soit par leur volume, par la forme, la disposition et la dimension de leurs ouvertures, et par leurs matériaux.

Façades

Les murs en moellons et pierres non taillées devront être crépis. Les choix devront être faits en cohérence avec la charte chromatique communale.

Toitures et couverture

Elles devront être réalisées en tuiles creuses ou romanes de teinte rouge unie.

Les toitures (tout ou partie) végétalisées sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées, mais limitées dans le cas d'extension de constructions existantes à 1/3 de l'emprise au sol.

Menuiseries et ouvertures

En cas de création de nouvelles ouvertures, leur emplacement et leur forme devront être étudiées en cohérence avec celles qui existent déjà sur la façade, et en accord avec les dispositions de la charte chromatique communale.

Leurs encadrements seront identiques à celle qui existe déjà.

Elles devront toujours être plus hautes que larges (sauf dans le cas de locaux à usage commercial et de portes de garage).

Les menuiseries de couleur blanche et gris foncé sont proscrites.

Performance énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article UD 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

La hauteur d'une clôture est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure. Si la clôture est édifiée sur un mur de soutènement la hauteur de la clôture est mesurée à partir du haut du mur de

soutènement.

Les clôtures seront édifiées à une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à partir du terrain naturel ou du mur de soutènement lorsqu'il existe.

Article UD 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

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 :

- Lorsque l'accès véhicule existe, il est exigé 1 place de stationnement par logement,
- Lorsque l'accès véhicule n'existe pas, aucune place de stationnement n'est exigée.

Afin de connaître l'accessibilité véhicule, il convient de se reporter au plan joint en annexe du présent règlement écrit

Pour toutes les autres constructions, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitation devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 2 logements.

Pour toutes constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, de bureau, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues.

Section 3

Equipements et réseaux

Article UD 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Ainsi, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Article UD 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toutes construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut

être subordonnée à un prétraitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée « à la parcelle » sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. En cas d'impossibilité avérée et justifiée, une autorisation de raccordement au réseau public ou directement dans un cours d'eau, sous réserve qu'ils existent en limite de propriété, pourra être accordée en respectant les prescriptions du zonage pluvial métropolitain. Dans le cas d'un raccordement au réseau public, il est obligatoire de prévoir un branchement séparatif même si le réseau est unitaire.

Par ailleurs la mise en place de mesures permettant d'économiser l'eau par la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques est autorisée dans le respect des textes en vigueur.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opération d'ensemble. Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à la zone urbaine mixte du centre-ville de Beaumont et au quartier du Masage.

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article UC 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces de gros
- les cinémas
- les équipements sportifs
- les entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition

Article UC 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

L'industrie est autorisée dès lors qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles) pour l'habitat et dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

Les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 2 annexes à la date d'approbation du PLU.

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite d'une seule extension à la date d'approbation du PLU.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.

Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- En cas de réhabilitation, réfection et restauration de certains bâtiments patrimoniaux, il convient de respecter les prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R.4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme)

Pour les éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Article UC 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Dans l'ensemble de la zone UC et pour toute opération supérieure à 5 logements, le projet doit prévoir la création de 30% de logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité la plus proche).

Dans le secteur de mixité sociale repéré sur le document graphique il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, le programme de logements comportent 100% de logements locatifs sociaux (OAP n°3 - Les Chabades).

Mixité fonctionnelle

Dans les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique, le changement de destination des locaux existants affectés aux commerces ou activités de service, vers une vocation d'habitat, est interdit (en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme).

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UC 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

L'implantation est laissée libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

L'implantation est laissée libre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

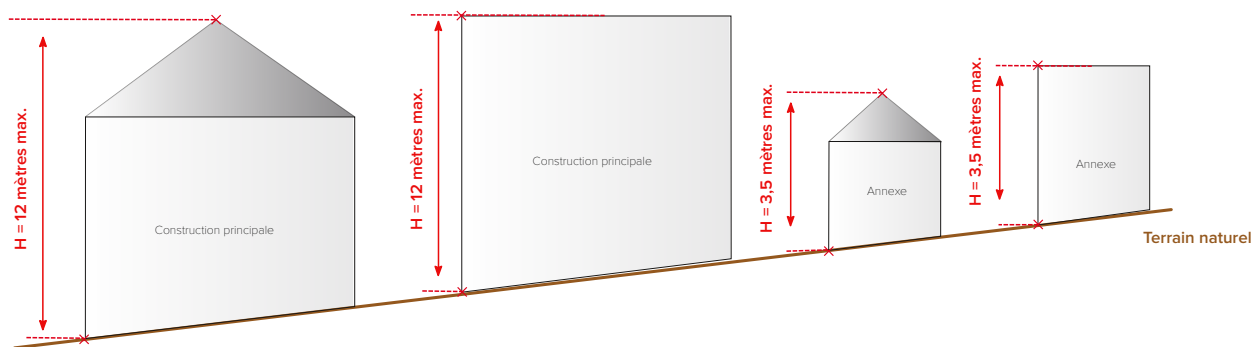
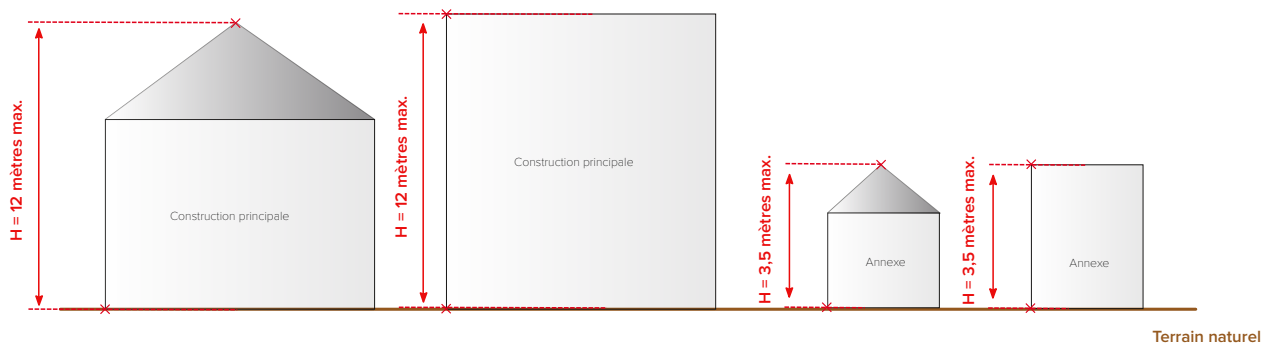
L'implantation est laissée libre.

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate. Une hauteur différente pourra être autorisée dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

Les dispositifs tels que les antennes (tous types d'antennes) pylônes et éoliennes seront d'une hauteur maximale de 3 mètres sachant que les dispositifs plus la construction ne pourront excéder 12 mètres.



Emprise au sol des constructions

Les annexes des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Article UC 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Ainsi, les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les teintes des matériaux sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie. Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que le bois ou la pierre, celles-ci seront réalisées selon un aspect identique ou similaire au bâtiment principal.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas, aux dômes de piscines et aux serres.

Toitures et couvertures

D'une manière générale, les toitures en tôle ou d'aspect similaire sont interdites.

Elles devront être réalisées en tuiles creuses ou romanes de teinte rouge unie sauf dans le cas d'une réhabilitation où la toiture pourra être refaite à l'identique.

En ce qui concerne les extensions et les annexes, la couverture de la toiture devra être identique à la couverture de la toiture de la construction principale. Des exceptions peuvent cependant être accordées pour les annexes types abris de jardin préfabriqués de moins de 20 m².

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas, aux dômes de piscines et aux serres.

Menuiseries

D'une manière générale, les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade principales, y compris dans le cas de rénovation et réhabilitation.

En ce qui concerne les extensions et les annexes, les menuiseries devront être dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

Performance énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article UC 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

La hauteur d'une clôture est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure. Si la clôture est édifiée sur un mur de soutènement la hauteur de la clôture est mesurée à partir du haut du mur de soutènement.

Concernant les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou donnant sur rue et espaces publics, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'un dispositif à claire voie dans la limite de 1,80 mètre de hauteur.
- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

D'une manière générale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Il est également conseillé de doubler les clôtures minérales et les dispositifs à claire voie par une clôture végétale dont la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant.

Les surfaces libres de toute construction (hormis les espaces affectés à la circulation) ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et/ou végétalisées.

Aspect quantitatif des espaces libres

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Au moins 15% de la superficie totale de l'unité foncière devront être aménagés de façon perméable.

Article UC 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

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 2 places de stationnement par logement.

Pour toute opération supérieure à 5 logements :

- jusqu'à 10 logements, il est exigé une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur.
- au-delà de 10 logements, 1 place visiteur supplémentaire sera exigée par tranche de 10 logements créés arrondie à l'entier supérieur.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, de services et de bureau, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les stationnements doivent correspondre aux besoins de l'opération.

Pour la restauration et les hébergements hôteliers, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher à vocation de restaurant.

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt de l'état : 1 place par logement
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées et les résidences seniors : 1 place par logement

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitation devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 2 logements.

Pour toute construction à usage d'artisanat et de commerces de détail, de bureau, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues.

Section 3

Equipements et réseaux

Article UC 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Ainsi, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies de desserte devront avoir une largeur d'emprise minimale de 3 mètres (hors cheminements piétons). Pour 3 logements ou plus créés sur une même unité foncière, les voies de desserte devront avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (hors cheminements piétons).

Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux, espaces communs créés au sein de l'opération.

Article UC 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toutes construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée « à la parcelle » sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. En cas d'impossibilité avérée et justifiée, une autorisation de raccordement au réseau public ou directement dans un cours d'eau, sous réserve qu'ils existent en limite de propriété, pourra être accordée en respectant les prescriptions du zonage pluvial métropolitain. Dans le cas d'un raccordement au réseau public, il est obligatoire de prévoir un branchement séparatif même si le réseau est unitaire.

Par ailleurs la mise en place de mesures permettant d'économiser l'eau par la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques est autorisée dans le respect des textes en vigueur.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opération d'ensemble. Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Caractère de la zone

La zone UG est une zone urbaine à dominante d'habitat. Elle correspond aux principes extensions pavillonnaires de la commune.

La zone UG comprend également deux sous-secteurs :

- Un **sous-secteur UGr** : secteur susceptible d'être affecté par des mouvements de terrains (zone de risque d'éboulement)
- Un **sous-secteur UGa** : secteur d'activités économiques spécifiques

La zone UG est concernée par :

- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévus dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- une **trame de risque de mouvement de terrain** issue des études du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de l'agglomération clermontoise approuvé par délibérations en 1994 et 1995 et reprise dans le SCOT du Grand-Clermont. Ce dernier fait état de présomption d'instabilité faible ou mal connue. Le secteur est donc urbanisable sous réserve de la prise en compte du risque de mouvement de terrain (des études géotechniques doivent notamment être réalisées)

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article UG 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UG uniquement, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces de gros
- les cinémas
- les équipements sportifs
- les entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition

Dans le sous-secteur UGr uniquement, et en application de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute construction est interdite.

Dans le sous-secteur UGa uniquement, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- les habitations
- la restauration
- les commerces de gros
- les hébergements hôteliers et touristiques
- les cinémas
- les bureaux et locaux accueillant du public
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public
- les industries
- les entrepôts
- les centres de congrès et d'exposition

Article UG 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone UG et le sous-secteur UGa,

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une inconvénient.

- les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.

Dans la zone UG uniquement,

- l'industrie est autorisée dès lors qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles) pour l'habitat et dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

- seules les extensions des constructions à usage d'artisanats et de commerces de détail sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de vente existante.

Les annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 2 annexes à la date d'approbation du PLU.

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite d'une seule extension par à la date d'approbation du PLU.

Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- En cas de réhabilitation, réfection et restauration de certains bâtiments patrimoniaux, il convient de respecter les prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R.4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme)

Article UG 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone UG et pour toute opération supérieure à 5 logements, le projet doit prévoir la création de 30% de logements locatifs sociaux (arrondi à l'unité la plus proche).

Dans le secteurs de mixité sociale repéré sur le document graphique il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, le programmes de logements comportent 100% de logements locatifs sociaux selon la répartition suivante (OAP n°1 - La Mourette Nord).

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UG 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

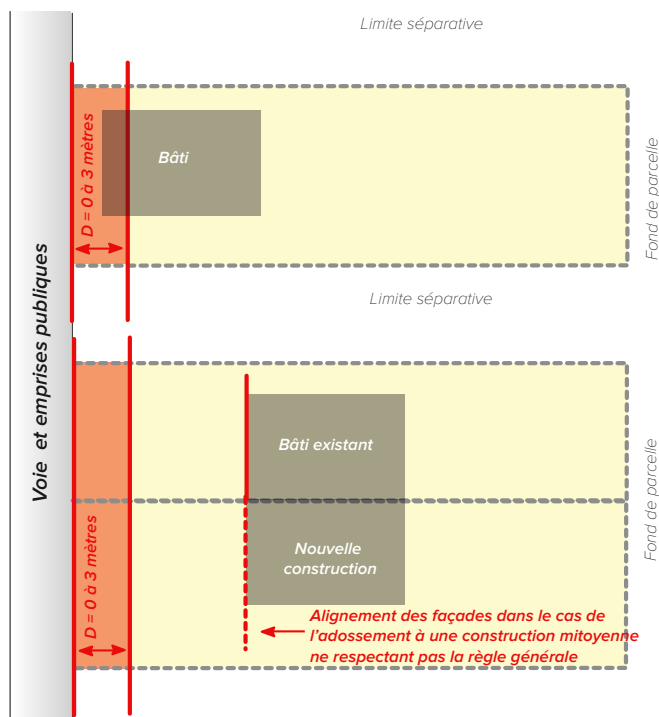
Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

La façade principale donnant sur la voie doit être implantée dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait différent pourra être autorisé dans le cas de l'adossement à une construction mitoyenne à l'unité foncière du projet : dans ce cas, les façades sur voies et emprises publiques devront être alignées.

L'implantation des extensions et des annexes, y compris des piscines, est laissée libre.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

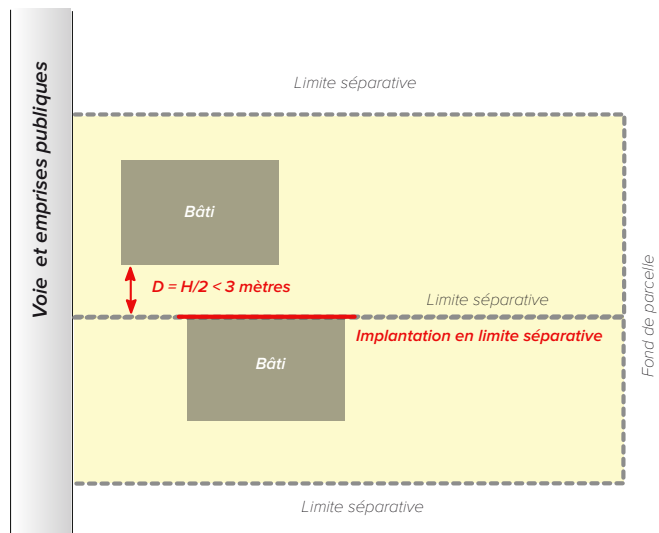
Les constructions, y compris les extensions, seront implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des annexes est laissée libre.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives à partir du bassin.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

Hauteur des constructions

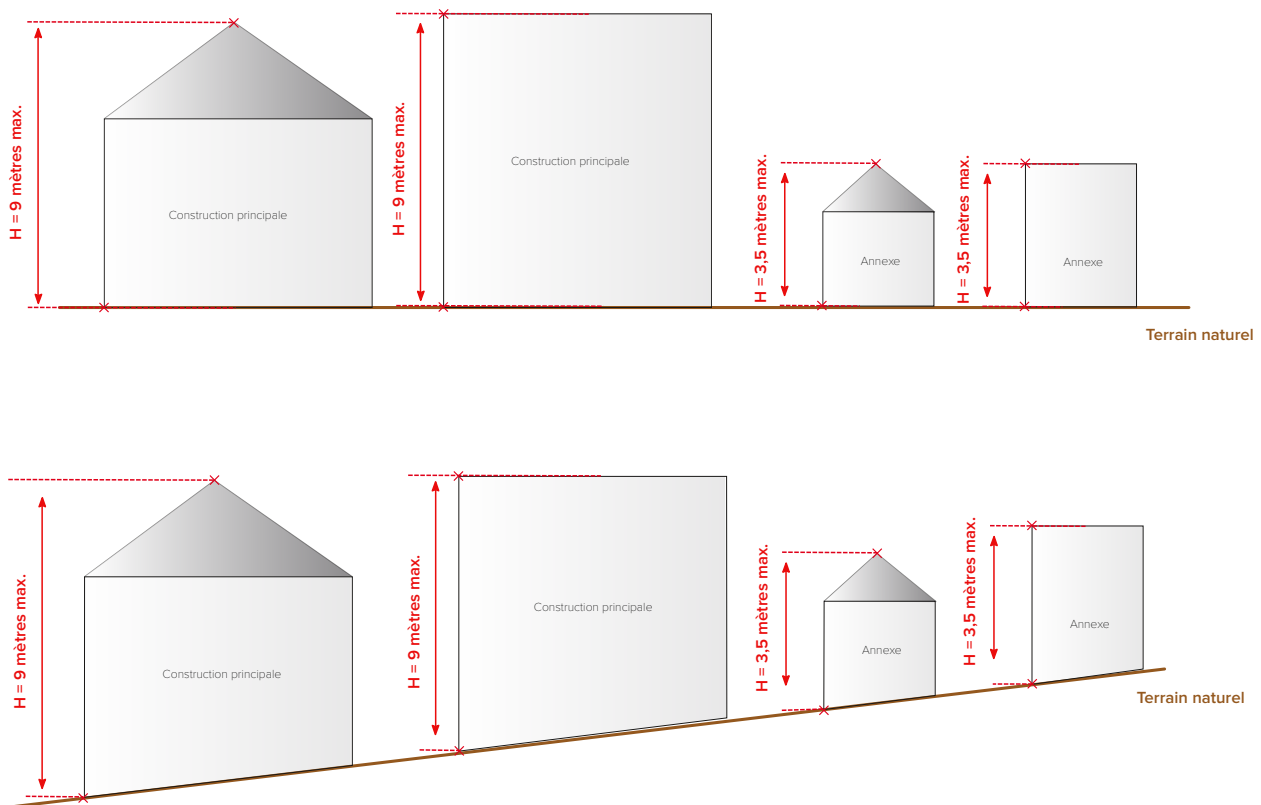
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

Une hauteur différente pourra être autorisée dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

Les dispositifs tels que les antennes (tous types d'antennes) pylônes et éoliennes seront d'une hauteur maximale de 3 mètres sachant que les dispositifs plus la construction ne pourront excéder 9 mètres.



Emprise au sol des constructions

Les annexes des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Article UG 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Ainsi, les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les teintes des matériaux sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie. Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que le bois ou la pierre, celles-ci seront réalisées selon un aspect identique ou similaire au bâtiment principal.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas, aux dômes de piscines et aux serres.

Toitures et couvertures

D'une manière générale, les toitures en tôle ou d'aspect similaire sont interdites.

Elles devront être réalisées en tuiles creuses ou romanes de teinte rouge unie sauf dans le cas d'une réhabilitation où la toiture pourra être refaite à l'identique.

En ce qui concerne les extensions et les annexes, la couverture des toitures devra être identique à la couverture de la toiture de la construction principale. Des exceptions peuvent cependant être accordées pour les annexes types abris de jardin préfabriqués de moins de 20 m².

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas, aux dômes de piscines et aux serres.

Menuiseries

D'une manière générale, les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade principales, y compris dans le cas de rénovation et réhabilitation.

En ce qui concerne les extensions et les annexes, les menuiseries devront être dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

Performance énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article UG 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

La hauteur d'une clôture est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure. Si la clôture est édifiée sur un mur de soutènement la hauteur de la clôture est mesurée à partir du haut du mur de soutènement.

Concernant les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou donnant sur rue et espaces publics, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'un dispositif à claire voie dans la limite de 1,80 mètre de hauteur.
- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

D'une manière générale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Il est également conseillé de doubler les clôtures minérales et les dispositifs à claire voie par une clôture végétale dont la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant.

Les surfaces libres de toute construction (hormis les espaces affectés à la circulation) ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et/ou végétalisées.

Aspect quantitatif des espaces libres

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Au moins 15% de la superficie totale de l'unité foncière devront être aménagés de façon perméable.

Article UG 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

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 2 places de stationnement par logement.

Pour toute opération supérieure à 5 logements :

- jusqu'à 10 logements, il est exigé une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur.
- au-delà de 10 logements, 1 place visiteur supplémentaire sera exigée par tranche de 10 logements créés arrondie à l'entier supérieur.

Pour les constructions à usage d'activités de services et de bureau, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les stationnements doivent correspondre aux besoins de l'opération.

Pour la restauration et les hébergements hôteliers, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher à vocation de restaurant.

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt de l'état : 1 place par logement
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées et les résidences seniors : 1 place par logement

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitation devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 2 logements.

Pour toute construction à usage de bureau, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues.

Section 3

Equipements et réseaux

Article UG 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies de desserte devront avoir une largeur d'emprise minimale de 3 mètres (hors cheminements piétons). Pour 3 logements ou plus créés sur une même unité foncière, les voies de desserte devront avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (hors cheminements piétons).

Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux, espaces communs créés au sein de l'opération.

Article UG 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toutes construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée « à la parcelle » sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. En cas d'impossibilité avérée et justifiée, une autorisation de raccordement au réseau public ou directement dans un cours d'eau, sous réserve qu'ils existent en limite de propriété, pourra être accordée en respectant les prescriptions du zonage pluvial métropolitain. Dans le cas d'un raccordement au réseau public, il est obligatoire de prévoir un branchement séparatif même si le réseau est unitaire.

Par ailleurs la mise en place de mesures permettant d'économiser l'eau par la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques est autorisée dans le respect des textes en vigueur.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opération d'ensemble. Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES US

Caractère de la zone

La zone US est une zone dédiée aux équipements de santé :

- **La zone US1** correspond au pôle régional de santé incluant le CHU et les équipements divers qui l'accompagnent, le centre de rééducation fonctionnelle Michel Barbat, la faculté de médecine ;
- **La zone US2** correspond à l'hôpital privé de la Châtaigneraie.

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article US 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- les habitations
- l'artisanat et les commerces de détail
- la restauration
- le commerce de gros
- les hébergements hôteliers et touristiques
- les cinémas
- les bureaux et locaux accueillant du public
- les salles d'art et de spectacle
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Article US 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités médicales, paramédicales et de santé en lien avec le caractère de la zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition d'être nécessaire aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Article US 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article US 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

L'implantation est laissée libre.

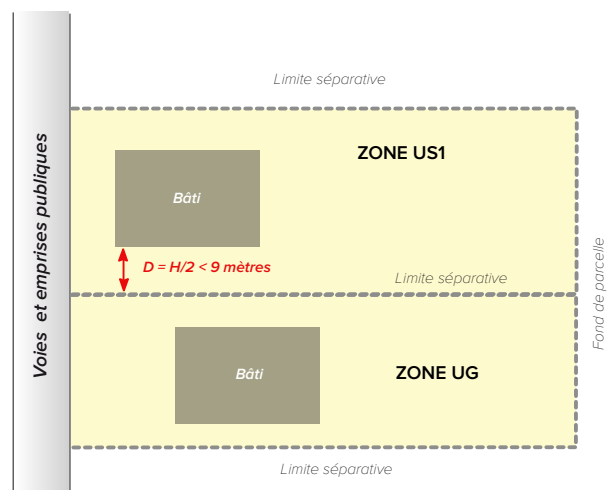
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

L'implantation est laissée libre.

Toutefois, dans la zone US1, lorsque la limite séparative jouxte la zone UG, les constructions seront implantées en respectant un retrait correspond à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 9 mètres.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

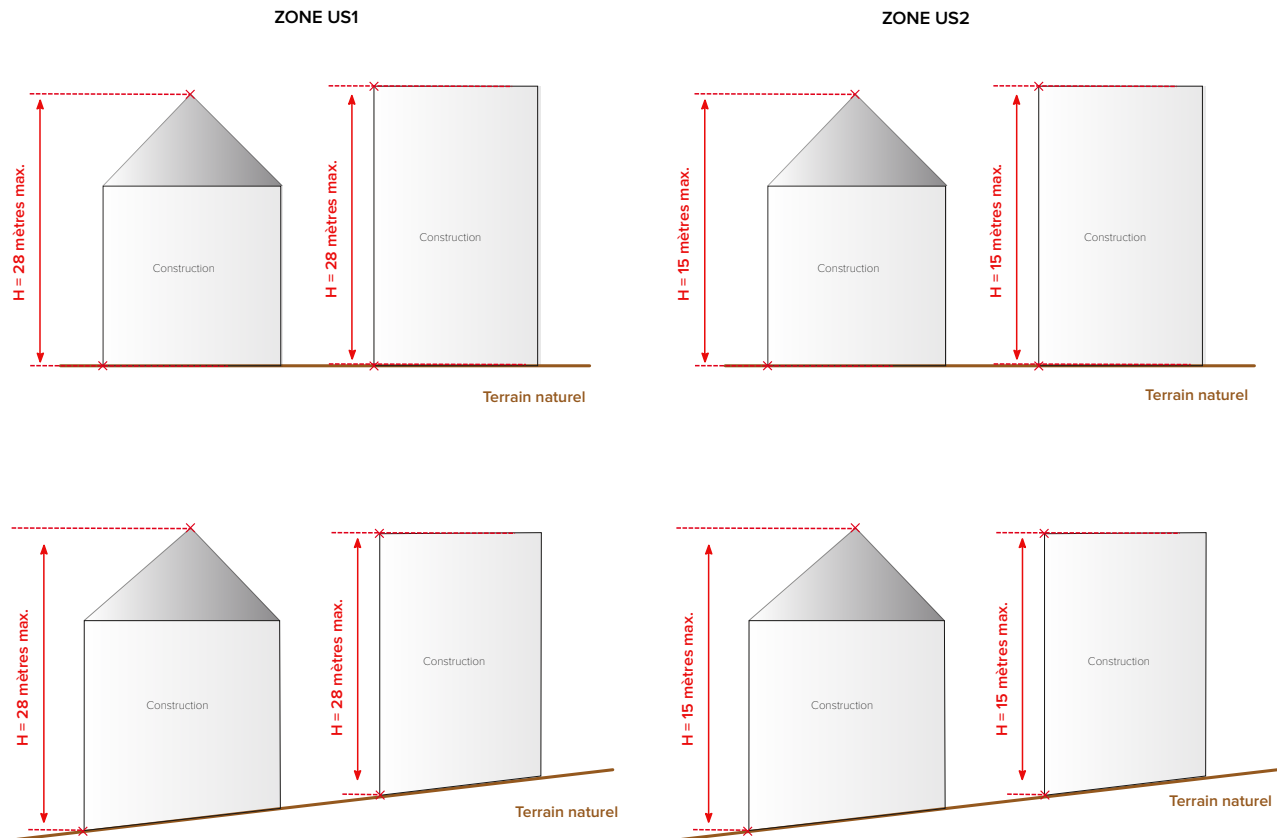
Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la

hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

Dans la zone US1, la hauteur des constructions ne peut excéder 28 mètres au sommet de la construction.

Dans la zone US2, la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au sommet de la construction.



Article US 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Ainsi, les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Performance énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article US 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

La hauteur d'une clôture est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet de la structure. Si la clôture est édifiée sur un mur de soutènement, la hauteur de la clôture est mesurée à partir du haut du mur de soutènement.

Les clôtures seront édifiées à une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à partir du terrain naturel.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être aménagées de façon perméable à l'exception des voies de circulation.

Aspect quantitatif des espaces libres

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Article US 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

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

Le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins générés par l'activité qu'il s'agisse des véhicules de livraison et de services, des véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

Stationnement des deux roues

Pour toute construction, il est exigé l'implantation d'un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues correspondant aux besoins des usages.

Section 3

Equipements et réseaux

Article US 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Ainsi, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Article US 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toutes construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée « à la parcelle » sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. En cas d'impossibilité avérée et justifiée, une autorisation de raccordement au réseau public ou directement dans un cours d'eau, sous réserve qu'ils existent en limite de propriété, pourra être accordée en respectant les prescriptions du zonage pluvial métropolitain. Dans le cas d'un raccordement au réseau public, il est obligatoire de prévoir un branchement séparatif même si le réseau est unitaire.

Par ailleurs la mise en place de mesures permettant d'économiser l'eau par la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques est autorisée dans le respect des textes en vigueur.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opération d'ensemble. Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI correspond à la zone d'activités de Champ Madame.

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article UI 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- les logements
- les hébergements
- les hébergements hôteliers et touristiques
- les cinémas
- les bureaux et locaux accueillant du public
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacle
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public
- les centres de congrès et d'exposition

Article UI 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Seule l'extension des constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail existante sont autorisées à condition de respecter l'article 4 suivant.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.

Article UI 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UI 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

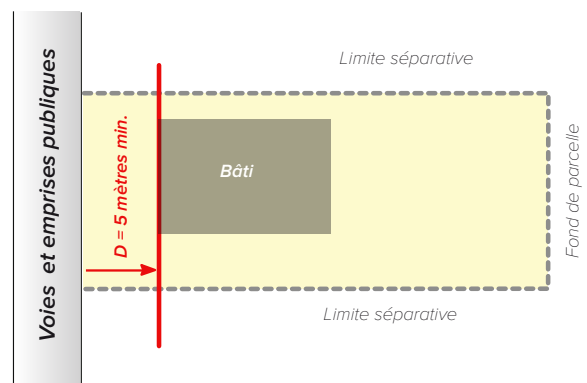
Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

Les constructions seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou de l'emprise publique.

Une implantation différente pourra être autorisée :

- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- dans le cas d'une extension de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres à condition qu'il n'y ait pas de réduction du retrait existant.



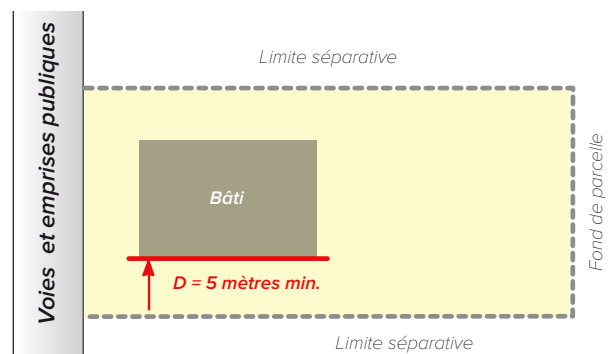
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



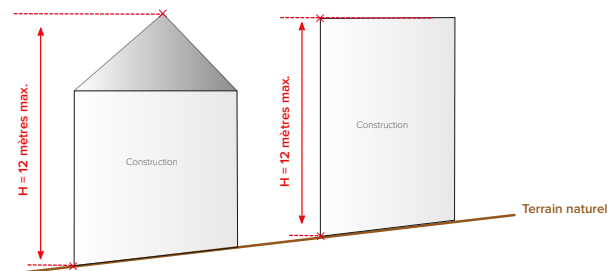
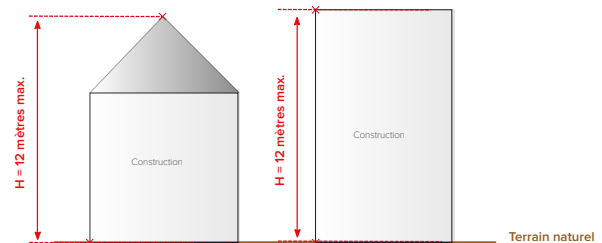
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre. Toutefois, entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres au sommet de la construction.



Emprise au sol des constructions

Les extensions des constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail ne doivent pas excéder 5% de la surface totale initiale de la construction à la date d'approbation du PLU. afin de favoriser la modernisation des magasins et/ou la rénovation de leur bâtiment, notamment pour en améliorer l'efficacité énergétique ou l'intégration urbaine.

Article UI 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Ainsi, les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux réfléchissants non laqués (tôles d'acier ou d'aluminium) et le blanc pur sont interdits.

Toitures

Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition d'être colorées d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Les matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Performance énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article UI I. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

La hauteur d'une clôture est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure. Si la clôture est édifiée sur un mur de soutènement la hauteur de la clôture est mesurée à partir du haut du mur de soutènement.

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur
- soit d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse) dans la limite de 1,80 mètre de hauteur.

Il est conseillé de doubler le dispositif à claire voie par une clôture végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pourront être recoupées par un panneau plein, maçonné ou métallique servant à recevoir la raison sociale de l'entreprise.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant.

Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être engazonnées ou réservées à des plantations.

Aspect quantitatif des espaces libres

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Une surface minimale de 10% de l'unité foncière devra obligatoirement être engazonnée ou réservée à des plantations.

Article UI 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

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'artisanat, de commerce de détail, d'activités de services et de bureau, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Pour les entrepôts et les industries, il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Pour la restauration, il est exigé 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

Stationnement des deux roues

Pour toute construction, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

Section 3

Equipements et réseaux

Article UI 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Ainsi, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès directs est interdite sur la RN 189 et la bretelle d'accès, sur le RD2089 et sur le chemin de Champ Madame.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les seuils au droit de l'alignement doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau fini des voies.

Voirie

Les voies doivent dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier. Les carrefours et les voies en impasse doivent être aménagés de façon à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Article UI 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toutes construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée « à la parcelle » sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. En cas d'impossibilité avérée et justifiée, une autorisation de raccordement au réseau public ou directement dans un cours d'eau, sous réserve qu'ils existent en limite de propriété, pourra être accordée en respectant les prescriptions du zonage pluvial métropolitain. Dans le cas d'un raccordement au réseau public, il est obligatoire de prévoir un branchement séparatif même si le réseau est unitaire.

Par ailleurs la mise en place de mesures permettant d'économiser l'eau par la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques est autorisée dans le respect des textes en vigueur.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opération d'ensemble. Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone UL est une zone dédiée au complexe sportif de l'Artière et de la Mourette.

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article UL 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- les habitations
- les commerces et activités de services
- les bureaux et locaux accueillant du public
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les autres équipements recevant du public
- les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Article UL 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et d'être nécessaire aux équipements sportifs.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.

Pour les éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Article UL 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UL 4. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

L'implantation des constructions est laissée libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

L'implantation des constructions est laissée libre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au sommet de la construction.

Article UL 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Ainsi, les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Performance énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs

photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article UL 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

La hauteur d'une clôture est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure. Si la clôture est édifiée sur un mur de soutènement la hauteur de la clôture est mesurée à partir du haut du mur de soutènement.

Les clôtures devront être constituées d'un mûr bahut d'une hauteur maximal de 0,80 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant.

En cas de création et/ou de réaménagement des aires de stationnement, ces dernières devront être aménagées de façon perméable.

Aspect quantitatif du traitement des espaces libres

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Article UL 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

Stationnement des deux roues

Pour toute construction, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

Section 3

Equipements et réseaux

Article UL 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Ainsi, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Article UL 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toutes construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut

être subordonnée à un prétraitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée « à la parcelle » sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. En cas d'impossibilité avérée et justifiée, une autorisation de raccordement au réseau public ou directement dans un cours d'eau, sous réserve qu'ils existent en limite de propriété, pourra être accordée en respectant les prescriptions du zonage pluvial métropolitain. Dans le cas d'un raccordement au réseau public, il est obligatoire de prévoir un branchement séparatif même si le réseau est unitaire.

Par ailleurs la mise en place de mesures permettant d'économiser l'eau par la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques est autorisée dans le respect des textes en vigueur.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opération d'ensemble. Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBANISEES (AU)**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à un espace à caractère naturel situé à l'intérieur du tissu urbain constitué et destiné à être ouvert à l'urbanisation. Cette zone a pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation.

La zone 1AU est concernée par une Orientations d'Aménagement et de Programmation dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévues dans ce secteur devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article 1AU 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- l'artisanat et le commerce de détail
- la restauration
- les commerces de gros
- les hébergements hôteliers et touristiques
- les cinémas
- les bureaux et locaux accueillant du public
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Article 1AU 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Article 1AU 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur de mixité sociale repéré sur le document graphique il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent 80% de logements locatifs sociaux dont 30% de logements sociaux PLA1.

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1AU 4. Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

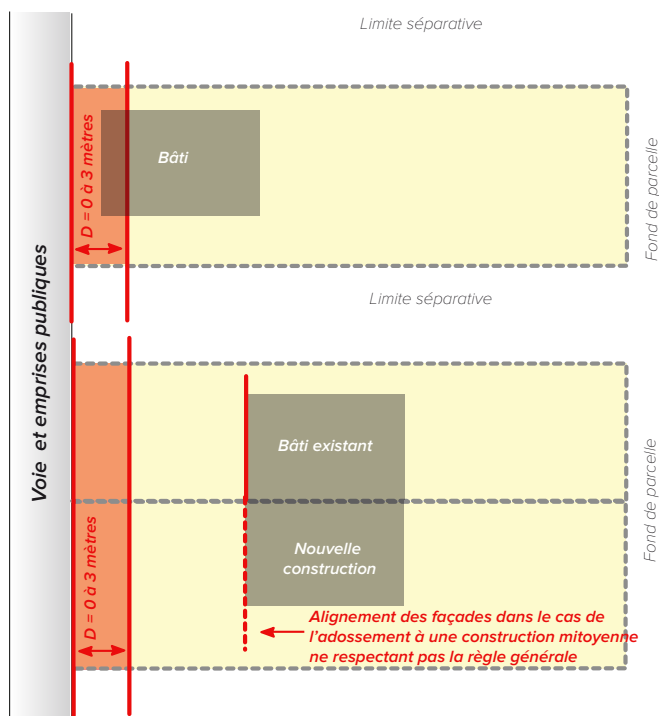
Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

La façade principale donnant sur la voie doit être implantée dans une bande de 0 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Un retrait différent pourra être autorisé dans le cas de l'adossement à une construction mitoyenne à l'unité foncière du projet : dans ce cas, les façades sur voies et emprises publiques devront être alignées.

L'implantation des extensions et des annexes, y compris des piscines, est laissée libre.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



Un retrait différent pourra être autorisé dans le cas de l'adossement à une construction mitoyenne à l'unité foncière du projet : dans ce cas, les façades sur voies et emprises publiques devront être alignées.

L'implantation des extensions et des annexes, y compris des piscines, est laissée libre.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Les constructions, y compris les extensions, seront implantées :

- soit sur au moins une limite séparative,

- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

L'implantation des annexes est laissée libre.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives à partir du bassin.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est laissée libre.

Hauteur des constructions

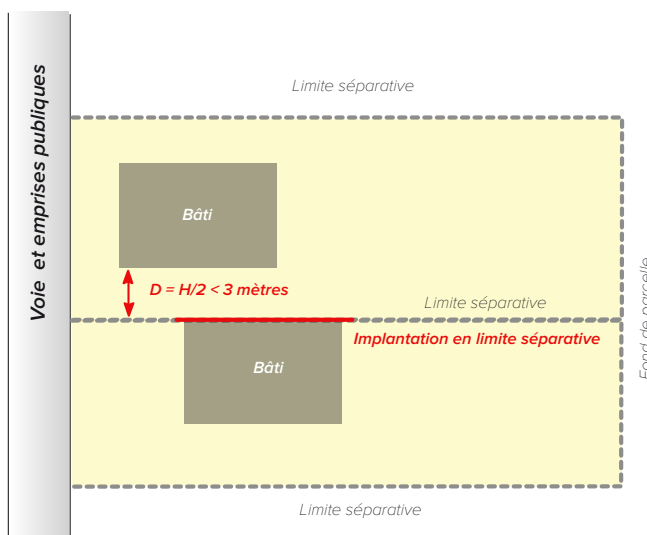
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux.

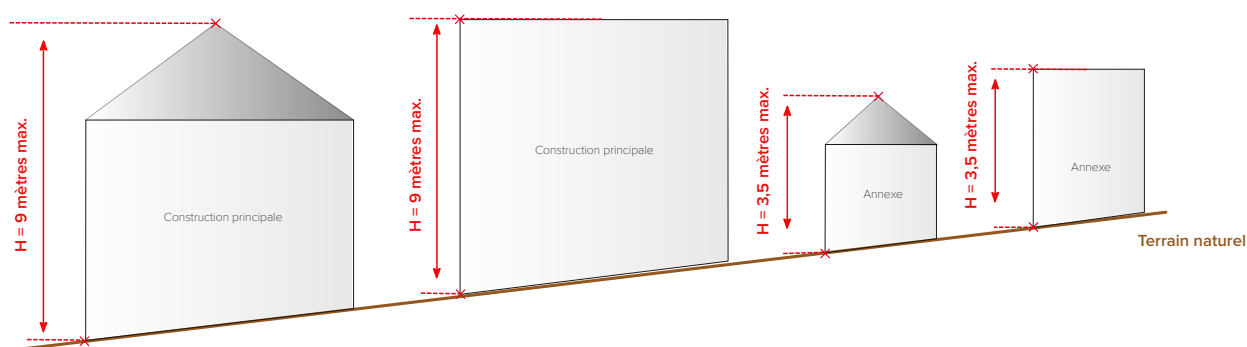
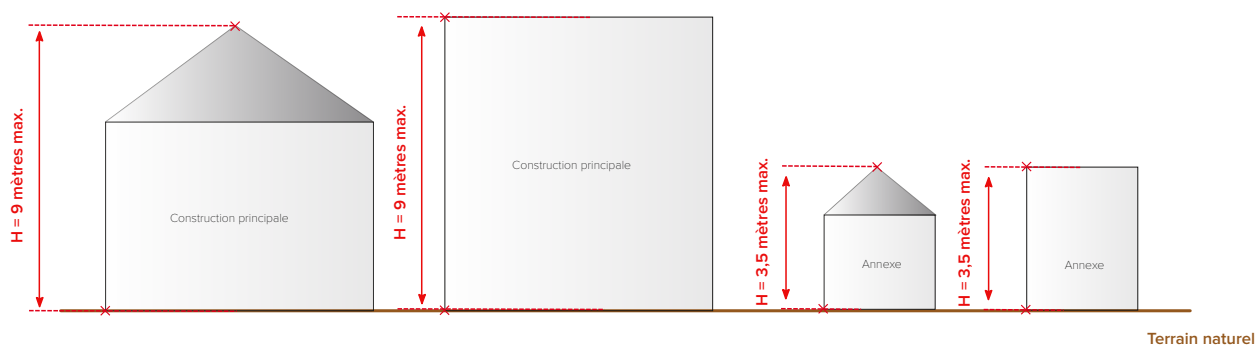
La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

Une hauteur différente pourra être autorisée dans le cas d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de toiture plate.

Les dispositifs tels que les antennes (tous types d'antennes), pylônes et éoliennes seront d'une hauteur maximale de 3 mètres sachant que les dispositifs plus la construction ne pourront excéder 9 mètres.





Emprise au sol des constructions

Les annexes des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Article 1AU 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Ainsi, les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les teintes des matériaux sont à choisir dans le nuancier des couleurs de façade disponible en mairie. Concernant les annexes et les extensions, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que le bois ou la pierre, celles-ci seront réalisées selon un aspect identique ou similaire au bâtiment principal.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas, aux dômes de piscines et aux serres.

Toitures et couvertures

D'une manière générale, les toitures en tôle ou d'aspect similaire sont interdites.

Elles devront être réalisées en tuiles creuses ou romanes de teinte rouge unie sauf dans le cas d'une réhabilitation où la toiture pourra être refaite à l'identique.

En ce qui concerne les extensions et les annexes, la couverture des toitures devra être identique à la couverture de la toiture de la construction principale. Des exceptions peuvent cependant être accordées pour les annexes types abris de jardin préfabriqués de moins de 20 m².

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas, aux dômes de piscines et aux serres.

Menuiseries

D'une manière générale, les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade principales, y compris dans le cas de rénovation et réhabilitation.

En ce qui concerne les extensions et les annexes, les menuiseries devront être dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

Performance énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article 1AU 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

La hauteur d'une clôture est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la structure. Si la clôture est édifiée sur un mur de soutènement la hauteur de la clôture est mesurée à partir du haut du mur de soutènement.

Concernant les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou donnant sur rue et espaces publics, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grille, grillage, lisse ou traverse), le tout dans la limite de 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'un dispositif à claire voie dans la limite de 1,80 mètre de hauteur.
- soit d'une haie végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

D'une manière générale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Il est également conseillé de doubler les clôtures minérales et les dispositifs à claire voie par une clôture végétale dont la croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant.

Les surfaces libres de toute construction (hormis les espaces affectés à la circulation) ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et/ou végétalisées.

Aspect quantitatif des espaces libres

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Au moins 15% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée de façon perméable.

Article 1AU 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

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 2 places de stationnement par logement.

Pour toute opération supérieure à 5 logements :

- jusqu'à 10 logements, il est exigé une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur.
- au-delà de 10 logements, 1 place visiteur supplémentaire sera exigée par tranche de 10 logements créés arrondie à l'entier supérieur.

Pour les constructions à usage d'activités de services il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt de l'état : 1 place par logement
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées et les résidences seniors : 1 place par logement

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitation devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 2 logements.

Pour les autres constructions, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues.

Section 3

Equipements et réseaux

Article 1AU 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire :

- de 1 à 14 logements, un seul accès est autorisé
- à partir de 15 logements, un deuxième accès peut être créé afin d'aménager une entrée et une sortie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies de desserte devront avoir une largeur d'emprise minimale de 3 mètres (hors cheminements piétons). Pour 3 logements ou plus créés sur une même unité foncière, les voies de desserte devront avoir une largeur d'emprise minimale de 5 mètres (hors cheminements piétons).

Cheminements piétons et modes doux

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux, espaces communs créés au sein de l'opération.

Article 1AU 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toutes construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée « à la parcelle » sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. En cas d'impossibilité avérée et justifiée, une autorisation de raccordement au réseau public ou directement dans un cours d'eau, sous réserve qu'ils existent en limite de propriété, pourra être accordée en respectant les prescriptions du zonage pluvial métropolitain. Dans le cas d'un raccordement au réseau public, il est obligatoire de prévoir un branchement séparatif même si le réseau est unitaire.

Par ailleurs la mise en place de mesures permettant d'économiser l'eau par la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques est autorisée dans le respect des textes en vigueur.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opération d'ensemble. Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à un espace à caractère naturel situés un continuité de la zone d'activités de Champ Madame et destiné à constituer une réserve foncière pour des équipements d'intérêt collectif. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article 2AU 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Sans objet

Article 2AU 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Sans objet

Article 1AU 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2AU 4. Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet

Article 2AU 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet

Article 2AU 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet

Article 2AU 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Sans objet

Section 3

Equipements et réseaux

Article 2AU 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet

Article 2AU 9. Desserte par les réseaux

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond à une zone naturelle qu'il convient de protéger et valoriser en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique, patrimoniale ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- **le sous-secteur Nj**, qui correspond à une zone de jardin qu'il est nécessaire de préserver en permettant la poursuite de leur exploitation
- **le sous-secteur NL** destiné aux activités de loisirs et sportives.

La zone comprend un **STECAL Nja** destiné à recevoir le local du jardin pédagogique.

La zone N est également concernée :

- par un périmètre d'**Espaces Boisés Classés** (EBC) ;
- par la trame du **Plan de Prévention du Risque Inondation** (PPRi) ;
- par une **trame de risque de mouvement de terrain** issue des études du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de l'agglomération clermontoise approuvé par délibérations en 1994 et 1995 et reprise dans le SCOT du Grand-Clermont. Ce dernier fait état de présomption d'instabilité faible ou mal connue. Le secteur est donc urbanisable sous réserve de la prise en compte du risque de mouvement de terrain (des études géotechniques doivent notamment être réalisées).

Section 1

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article N 1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols exceptées celles autorisées sous condition à l'article 2.

Article N 2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

D'une manière générale, les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

Dans toutes les zones (N, NL, Nj, STECAL Nja) :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les projets d'installation de panneaux photovoltaïques au sol doivent être réservés aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole et hors des espaces naturels identifiés tels que des sites Natura 2000, ZNIEFF, etc (par exemple : sols pollués, ancienne décharge, etc).

Dans la zone N uniquement :

- seules les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées, dans la limite d'une extension à la date d'approbation du PLU, à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement, et sous réserve complémentaire qu'elles répondent aux objectifs de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans leur environnement, notamment avec la construction principale.

Dans la zone Nj uniquement :

- les structures démontables de type serres sont autorisées, à condition d'être nécessaire à la vocation agricole de la zone et de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.

Dans le STECAL Nja uniquement :

- la destination «autres équipements recevant du public» est autorisée à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement, et sous réserve complémentaire que la construction réponde aux besoins de l'activité des jardins.

Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- En cas de réhabilitation, réfection et restauration de certains bâtiments patrimoniaux, il convient de respecter les prescriptions définies dans les fiches annexées au présent règlement.
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R.4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme)

Pour les éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Article N 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Section 2

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article N 4. Volumétrie et implantation des constructions

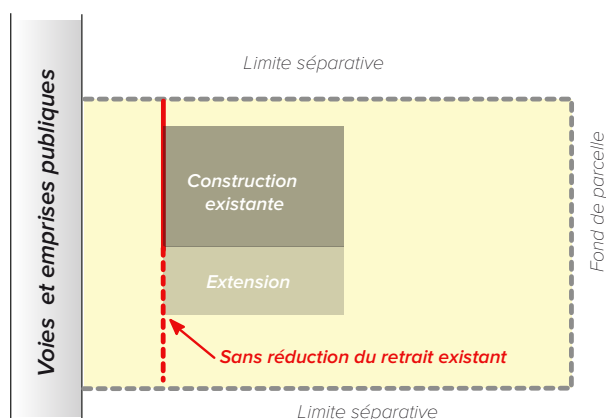
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsque les constructions doivent être implantées le long d'un emplacement réservé pour voirie, la limite de référence est déterminée par ces matérialisations figurant au document graphique.

Dans la zone N uniquement, les extensions devront obligatoirement être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport aux voies et emprises publiques.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



Dans le STECAL Nja uniquement, la construction devra être implantée dans la bande d'implantation délimitée sur le document graphique.

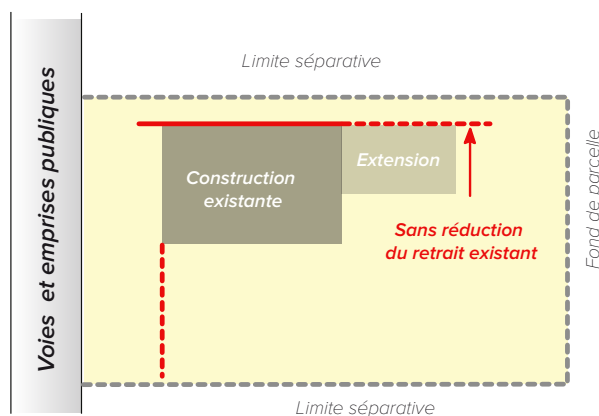
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

Dans la zone N uniquement, les extensions devront obligatoirement être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



Dans le STECAL Nja uniquement, la construction devra être implantée dans la bande d'implantation délimitée sur le document graphique.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus de la construction avant travaux.

Dans la zone N uniquement, la hauteur de la construction en extension ne peut dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

Dans le STECAL Nja uniquement, la hauteur de construction ne peut excéder 6 mètres au sommet de la construction.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

Emprise au sol des constructions

Dans la zone N uniquement, les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du PLU et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher.

Dans le STECAL Nja uniquement, la construction ne doit pas excéder 250 m² d'emprise au sol.

Article N 5. Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Ainsi, les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Façades

Les dispositions relatives aux façades ne s'appliquent pas aux serres agricoles.

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En ce qui concerne les extensions des constructions à usage d'habitation autorisées en zone N, et à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que le bois ou la pierre, elles seront réalisées selon un aspect identique ou similaire au bâtiment principal.

En ce qui concerne le STECAL Nja, la façade de la construction sera réalisée en bardage.

Toitures et couvertures

Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas aux serres agricoles.

D'une manière générale, les toitures en tôle ou d'aspect similaire sont interdites.

En ce qui concerne les extensions des constructions à usage d'habitation autorisées en zone N, la couverture des toitures devra être identique à la couverture de la toiture de la construction principale. Dans le cas d'une réhabilitation, la toiture pourra être refaite à l'identique.

Menuiserie

En ce qui concerne les extensions des constructions à usage d'habitation autorisées en zone N, les menuiseries devront être dans les mêmes nuances que le bâtiment principal. Dans le cas d'une réhabilitation, les menuiseries doivent s'harmoniser avec les couleurs de la façade.

Performance énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.

La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive es encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les dispositifs devront être dissimulés autant que possible afin de contribuer à la qualité esthétique de l'ensemble.

Article N 6. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune. Les clôtures devront être constituées d'un grillage souple ou rigide d'une hauteur maximum d'1,80 mètre et laissant passer la petite faune.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles de préférence d'essence locale et variée.

Tous dispositifs pouvant occasionner, par leur composition des blessures (barbelés, tessons de bouteille) sont interdits.

Article N 7. Obligations en matière de stationnement automobiles et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

Section 3

Equipements et réseaux

Article N 8. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Ainsi, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et à la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure du possible être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ainsi, pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Article N 9. Desserte par les réseaux

Eau potable

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.

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement et gestion des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée « à la parcelle » sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie. En cas d'impossibilité avérée et justifiée, une autorisation de raccordement au réseau public ou directement dans un cours d'eau, sous réserve qu'ils existent en limite de propriété, pourra être accordée en respectant les prescriptions du zonage pluvial métropolitain. Dans le cas d'un raccordement au réseau public, il est obligatoire de prévoir un branchement séparatif même si le réseau est unitaire.

Par ailleurs la mise en place de mesures permettant d'économiser l'eau par la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques est autorisée dans le respect des textes en vigueur.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Le raccordement au réseau de distribution électrique et de télécommunication devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Tous les réseaux seront obligatoirement enfouis, dans le cas d'opération d'ensemble. Dans le cas d'un raccordement à un réseau aérien existant sur domaine public, il sera prévu des fourreaux sur domaine privatif pour permettre l'enfouissement ultérieur des réseaux.

ANNEXES

LEXIQUE GENERAL

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de

terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

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

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

DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNÉES AUX ARTICLES R.151-27 ET R.151-28 DU CODE DE L'URBANISME

1. Exploitations agricoles et forestières

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerces et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles

cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Equipements d'intérêts collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

PLAN DE L'ACCESSIBILITÉ VÉHICULE EN ZONE UD



LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° de l'emplacement	Références cadastrale	Objet de l'emplacement	Bénéficiaire	Emprise
ER n°1		Avenue Sud et Boulevard Sud-Ouest	Clermont-Métropole	39 187 m ²
ER n°2	BA n°235	Création d'un cheminement piéton	Commune de Beaumont	45 m ²
ER n°3	BA n°39	Création d'un cheminement piéton	Commune de Beaumont	90 m ²
ER n°4	BR n°2	Création d'un cheminement piéton entre le chemin de l'AVE Maria et l'impasse de la Courbe	Commune de Beaumont	32 m ²
ER n°5	BP n°408, 406, 405, 361, 385, 383, 384, 362	Poursuite du chemin vert (cheminement piéton)	Commune de Beaumont	3 425 m ²
ER n°6	BI n°47, 48, 49	Alignement de voirie	Commune de Beaumont	182 m ²
ER n°7	BP n°354	Extension du parking	Commune de Beaumont	545 m ²
ER n°8	BP n°429, 364, 356, 359, 357, 358, 424, 428	Mise en valeur et protection de la source	Commune de Beaumont	6 977 m ²
ER n°9	BD n°167, 5	Création d'un cheminement piéton	Commune de Beaumont	50 m ²
ER n°10	BP n°169	Alignement de voirie	Commune de Beaumont	26 m ²
ER n°11	BA n°320	Création de voirie	Commune de Beaumont	218 m ²
ER n°12		Elargissement de voirie pour modes doux	Commune de Beaumont	1 113 m ²
ER n°13	BD n°106	Création d'un cheminement piéton	Commune de Beaumont	48 m ²
ER n°14	BD n°102	Création d'un cheminement piéton	Commune de Beaumont	49 m ²
ER n°15		Création d'un parc urbain	Commune de Beaumont	5 550 m ²
ER n°16	BT n°30 , 31	Création de logements et d'espaces publics	Commune de Beaumont	19 926 m ²

ÉLÉMENT DU PATRIMOINE A PROTÉGER

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que *«le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»*

La commune de Beaumont a identifié de nombreux éléments du patrimoine qu'il est possible de classer en différentes catégories :

- Les éléments du patrimoine architectural
- Les éléments du patrimoine historique
- Les éléments du patrimoine religieux
- Les éléments du patrimoine hydrolique
- Les éléments du patrimoine artisanal
- Les éléments du patrimoine naturel
- Les murs en pierre

D'une manière générale, tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexes du présent règlement doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.

La démolition de ces éléments est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R.121-28 (e) du Code de l'Urbanisme).

Les éléments du patrimoine architectural

Identification de l'élément	EP n°1 // Maison de ville
Localisation	Parcelles BC n°167, 168 & 169 // Avenue Maréchal Leclerc et Rue Robert Noël
Description et caractéristique	Maison de ville de 1930-1940 de style régionaliste 
Prescriptions particulières	L'ordonnancement des ouvertures, l'aspect des matériaux et les éléments de décor des façades doivent être conservés.

Identification de l'élément	EP n°2 // Maison de ville
Localisation	Parcelle BC n°327 // Avenue Maréchal Leclerc
Description et caractéristique	Maison d'architecte 
Prescriptions particulières	La volumétrie et les éléments de décor des façades doivent être préservés.

Identification de l'élément	EP n°3 // Maison de ville
Localisation	Parcelles BC n° 269 // Rue Alexandre Varenne
Description et caractéristique	Maison de ville de 1935 de style art déco «moderniste»  
Prescriptions particulières	La volumétrie d'ensemble doit être préservée.

Identification de l'élément	EP n°4 // Maison de ville
Localisation	Parcelle BD n°42 // Rue Vercingétorix
Description et caractéristique	Maison de 1928 -1930 de style régionaliste 
Prescriptions particulières	L'aspect des matériaux et notamment la pierre de volvic, ainsi que les éléments de décor des façades doivent être conservés.

Identification de l'élément	EP n°4 // Ancienne école et mairie
Localisation	Parcelle BT n°15 // Rue René Brut
Description et caractéristique	Ancienne école et mairie de Beaumont de 1885 
Prescriptions particulières	L'ordonnance des ouvertures doit être conservés, tout comme les encadrements et soubassements des ouvertures en pierre de volvic.

Identification de l'élément	EP n°6 // Maison bourgeoise
Localisation	Parcelle BS n°36 // Rue René Brut
Description et caractéristique	Maison de maître de 1884 
Prescriptions particulières	L'ordonnance des ouvertures doit être conservée, tout comme les encadrements et soubassements des ouvertures en pierre de volvic.

Identification de l'élément	EP n°7 // Maison bourgeoise
Localisation	Parcelle BR n°186 // Rue d'Alsace
Description et caractéristique	Maison de maître de 1864 
Prescriptions particulières	La volumétrie de la construction, les modénatures et l'ordonnance des ouvertures doivent être conservées. La composition paysagère de la parcelle doit être respectée et les arbres conservés. La clôture en pierre doit être conservée.

Identification de l'élément	EP n°8 // Maison de ville
Localisation	Parcelle BR n°557 // Avenue du Mont Dore
Description et caractéristique	Villa moderniste de 1940 
Prescriptions particulières	La volumétrie de la construction doit être conservée.

Les éléments du patrimoine historique

Identification de l'élément	EP n°9 // Passage voûté
Localisation	Rue de l'Arcade
Description et caractéristique	Passage voûté du Moyen Âge 

Identification de l'élément	EP n°10 // Pasage voûté
Localisation	Rue des Vignerons
Description et caractéristique	Passage voûté du Moyen Âge 

Identification de l'élément	EP n°11 // Maison du centre historique
Localisation	Parcelle BS n°253 // Rue Antoine Maradeix
Description et caractéristique	Maison du centre historique du XIX^{ème} siècle Maison d'Antoine Maradeix, militant démocrate socialiste et Maire de Beaumont  
Prescriptions particulières	L'ordonnancement des ouvertures doit être conservée. Les encadrements et soubassements des ouvertures en pierre de volvic doivent être conservés.

Identification de l'élément	EP n°12 // Vestige de fortification
Localisation	Parcelle BS n°251 // Rue Antoine Maradeix
Description et caractéristique	Tour d'enceinte du milieu du XIV^{ème} siècle 

Identification de l'élément	EP n°13 // Vestige de fortification Tour d'enceinte
Localisation	Parcelle BS n°455 // Rue de l'Arcade
Description et caractéristique	

Identification de l'élément	EP n°14 // Vestige de fortification
Localisation	Parcelle BS n°106 // Rue de la République
Description et caractéristique	Tour d'enceinte nord-est du début du XIV^{ème} siècle 

Identification de l'élément	EP n°15 // Maison du centre historique
Localisation	Parcelle BS n°518 // Rue Nationale
Description et caractéristique	Maison du centre historique avec tour 

Identification de l'élément	EP n°16 // Maison du centre historique
Localisation	Parcelle BS n°376 // Rue du Commerce
Description et caractéristique	Maison du centre historique du XIX^{ème} siècle 

Les éléments du patrimoine religieux

Identification de l'élément	EP n°17 // Monument funéraire
Localisation	Place de Verdun
Description et caractéristique	 A photograph of a funeral monument (EP n°17) located in Place de Verdun. The monument is a dark, sculptural piece with a central figure, flanked by two large, rounded, topiary bushes. It is surrounded by a bed of colorful flowers and a small plaque at its base.

Identification de l'élément	EP n°18 // Monument funéraire
Localisation	Parcelle BT n°146 // Cimetière route de Romagnat
Description et caractéristique	 A photograph of a funeral monument (EP n°18) located in the cemetery on the route de Romagnat. The monument is a tall, dark, rectangular structure with a cross on top and a plaque on the front. It is flanked by two large, rounded, topiary bushes.

Identification de l'élément	EP n°19 // Croix
Localisation	Parcelle BT n°146 // Cimetière route de Romagnat
Description et caractéristique	

Identification de l'élément	EP n°20 // Croix
Localisation	Parcelle BT n°146 // Cimetière route de Romagnat
Description et caractéristique	

Identification de l'élément	EP n°21 // Croix
Localisation	Parcelle BT n°171 // Cimetière route de Romagnat
Description et caractéristique	

Identification de l'élément	EP n°22 // Croix
Localisation	Parcelle BC n°302 // Place de la Croix Neuve
Description et caractéristique	

Identification de l'élément	EP n°23 // Croix
Localisation	Parcelle BC n°358 // Rue Gambetta
Description et caractéristique	

Identification de l'élément	EP n°24 // Croix
Localisation	Place Saint Plerre
Description et caractéristique	

Identification de l'élément	EP n°25 // Chapelle & Oratoire
Localisation	Parcelle BR n°449 // Rue Saint-Verny
Description et caractéristique	Chapelle et Oratoire de 1855 de style néogothique 

Les éléments du patrimoine hydrique

Identification de l'élément	EP n°26 // Pont
Localisation	Rue du Sou
Description et caractéristique	Pont en pierre de 1839 

Identification de l'élément	EP n°27 // Pont
Localisation	Chemin de Champ Madame
Description et caractéristique	Pont en pierre de 1958 

Identification de l'élément	EP n°28 // Captage de source
Localisation	Parcelle BP n°357 // Avenue du Stade «Les Cheires»
Description et caractéristique	Petite construction avec toit en dalles de pierre de Volvic et arcs de briques de 1913 - 1914 

Identification de l'élément	EP n°29 // Fontaine
Localisation	Parcelle BC n°364 // Pavis de l'Hôtel de Ville
Description et caractéristique	

Identification de l'élément	EP n°30 // Fontaine
Localisation	Rue de la Paix
Description et caractéristique	

Identification de l'élément	EP n°31 // Fontaine
Localisation	Parcelle BT n°29 // Rue Paster
Description et caractéristique	Fontaine du Clos Soubrany 

Identification de l'élément	EP n°32 // Fontaine
Localisation	Rue Pasteur - Rue Nationale
Description et caractéristique	Fontaine Reale 

Identification de l'élément	EP n°33 // Fontaine
Localisation	Place Saint-Pierre
Description et caractéristique	Fontaine de la Halle 

Identification de l'élément	EP n°34 // Fontaine
Localisation	Place Notre Dame de la Rivière
Description et caractéristique	Fontaine du Terrail 

Identification de l'élément	EP n°35 // Fontaine
Localisation	Rue Victor Hugo
Description et caractéristique	Fontaine des Chauffours 

Identification de l'élément	EP n°36 // Moulin
Localisation	Parcelle BM n°234 // Rue du Petit Ronat
Description et caractéristique	

Identification de l'élément	EP n°37 // Moulin
Localisation	Parcelle BK n°002 // Rue Barbier d'Aubrée
Description et caractéristique	Moulin des Dames, construit en 1887 

Les éléments du patrimoine artistique

Identification de l'élément	EP n°38 // Sculpture
Localisation	Ensemble du territoire communal
Description et caractéristique	Bancs PIETRO de 2010, oeuvre du collectif «TILT»
	
	
	

Identification de l'élément	EP n°39 // Aire(s) de repos et éclats de paysage
Localisation	Parc Bopfingen
Description et caractéristique	Oeuvre de Valérie Du Chéné de 2012  

Identification de l'élément	EP n°40 // Statue
Localisation	Parc Bopfingen
Description et caractéristique	Statue de guerrier issue d'un don de la ville de Bopfingen 

Identification de l'élément	EP n°41 // Sculpture
Localisation	Cour de la Maison des Beaumontois
Description et caractéristique	Oeuvre d'Yves Guérin de 2008 

Identification de l'élément	EP n°42 // Sculpture
Localisation	Chemin Vert Mourette
Description et caractéristique	Oeuvre de John Martini de 2008 

Identification de l'élément	EP n°43 // Folie
Localisation	Chemin Vert Mourette
Description et caractéristique	Oeuvre de l'école d'architecture de Clermont-Ferrand de 2008 

Identification de l'élément	EP n°44 // Sculpture
Localisation	Chemin Vert Mourette
Description et caractéristique	Sculpture «le lapin caché» de 2008, oeuvre de l'association «Formes et couleurs» 

Identification de l'élément	EP n°45 // Rose des vents
Localisation	Chemin Vert Mourette - Parc de Boisbeaumont
Description et caractéristique	Rose des vent en lave émaillée et repères de 2008 

Identification de l'élément	EP n°46 // Fresque
Localisation	Rue d'Alsace
Description et caractéristique	Oeuvre de Keymi de 2008 

Identification de l'élément	EP n°47 // Fresque
Localisation	Place Monthéus
Description et caractéristique	Oeuvre de Nadine Chantel de 2008 

Identification de l'élément	EP n°48 // Fresque
Localisation	Parcelle BT n°031 // Rue de la Résistance
Description et caractéristique	Oeuvre de Botazzi de 2008 

Identification de l'élément	EP n°49 // Sculptures
Localisation	Bassin d'orage du Pourliat
Description et caractéristique	5 sculptures de 2008 

Identification de l'élément	EP n°50 // Sculptures
Localisation	Parc de Boisbeaumont
Description et caractéristique	Sculptures sur bois 

Les éléments du patrimoine naturel

Les éléments du patrimoine naturel identifiés par la commune regroupent plusieurs arbres isolés remarquables

PRESCRIPTION(S) GÉNÉRALE(S)

L'élagage drastique et/ou toute autre intervention susceptible de supprimer la qualité paysagère de l'élément identifié voire à compromettre sa survie sont proscrits.

En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres devront, dans la mesure du possible, être remplacés par de nouveaux sujets d'essence et de port équivalents.

Identification de l'élément	EP n°51
Localisation	Parcelle BC n°364 // Parc Bopfinger
Description et caractéristique	Sophora : arbre de la famille des Fabacées, au port majestueux et au feuillage caduc léger, est taillé pour les très grands jardins et les parcs. Sa floraison, avec ses fleurs (abondante durant l'été) de couleur crème regroupées en longues panicules pendante, est un spectacle à voir et à respirer. 

Identification de l'élément	EP n°52
Localisation	Square de Verdun
Description et caractéristique	Cèdre : arbre de la famille des Pinacées, le cèdre est un conifère à la silhouette majestueuse. Il possède un port tabulaire : sa cime s'aplatit et ses branches s'étalent, ce qui donne l'impression qu'elles sont disposées en étages. Le cèdre constitue un ornement de grande valeur pour les parcs et les jardins. 

Identification de l'élément	EP n°53
Localisation	Parcelle BP n°355 // Avenue du Stade
Description et caractéristique	Saule Pleureur : il s'agit de l'arbre le plus célèbre de tous les saules : son remarquable port retombant lui confère un charme mélancolique très apprécié. Arbre très ornemental, il est facilement reconnaissable grâce à sa silhouette. Son feuillage caduc, fin et bruissant au moindre souffle de vent, accentue encore son romantisme. 

Identification de l'élément	EP n°54
Localisation	Parcelle BO n°373 // Chemin vert // Rue de la Ronzière
Description et caractéristique	Cèdre : arbre de la famille des Pinacées, le cèdre est un conifère à la silhouette majestueuse. Il possède un port tabulaire : sa cime s'aplatit et ses branches s'étalent, ce qui donne l'impression qu'elles sont disposées en étages. Le cèdre constitue un ornement de grande valeur pour les parcs et les jardins. 

Identification de l'élément	EP n°55
Localisation	Parcelle BS n°260 // Place d'Armes
Description et caractéristique	Tilleul : arbre au port harmonieux, le tilleul dispose d'un feuillage dense dispensant une ombre fraîche en été. L'écorce grise est lisse chez les jeunes sujets, puis crevassées chez les tilleuls plus âgés. Le tronc est court et le houppier arrondi, dense, ce qui lui donne un port assez caractéristique. Les feuilles sont cordiformes (en forme de cœur), vert franc. La floraison est court et donne de petites fleurs blanches ou jaune, réunies en grappe pendante. 

Identification de l'élément	EP n°56
Localisation	Parcelle BE n°167 // Parc de Boisbeaumont
Description et caractéristique	Cèdre : arbre de la famille des Pinacées, le cèdre est un conifère à la silhouette majestueuse. Il possède un port tabulaire : sa cime s'aplatit et ses branches s'étalent, ce qui donne l'impression qu'elles sont disposées en étages. Le cèdre constitue un ornement de grande valeur pour les parcs et les jardins. 

Identification de l'élément	EP n°57
Localisation	Route de Romagnat (en face du cimetière)
Description et caractéristique	Arbre de la liberté 

Identification de l'élément	EP n°58
Localisation	Rue d'Alsace
Description et caractéristique	Gynko : arbre d'ornement très apprécié en automne pour son superbe feuillage jaune doré, le gynko est classé parmi les conifères en dépit de son feuillage caduc : les feuilles en éventail, souples et portées par un long pétiole, sont vert vif au printemps et en été, avant de prendre une somptueuse couleur jaune d'or à l'automne. Il est très rustique, peu exigeant. 

Les murs en pierre

Les mûrs de clôture en pierres sèches participent à la lecture du paysage.

PRESCRIPTION(S) GÉNÉRALE(S)

Les mûrs en pierres sèches identifiés sur le règlement graphique (EP n°131) doivent être conservés en l'état ou reconstruits/restaurés selon les mêmes matériaux et les mêmes techniques afin de conserver un aspect identique à celui d'origine.

Identification de l'élément	EP n°59
Localisation	<i>Dans plusieurs secteur de la commune</i>
Description et caractéristique	Les mûrs de clôture en pierres sèches participent à la lecture du paysage notamment dans les jardins potagers de la commune.  