

Département du Puy-de-Dôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

- COMMUNE DE LE BROC -

Date : Octobre 2025

1-6. Règlement

Commune de Le Broc

Mairie

1, rue du Beffroi

63500 LE BROC

mairie@lebroc63.fr

SARL CAMPUS Développement

49, rue Montlosier

63000 CLERMONT-FERRAND

Tel : 04 73 42 25 80 – Fax : 04 73 42 25 89

Email : urbanisme@campus63.fr

Prescrit par D.C.M. du 18/08/2003

Arrêté par D.C.M. du 07/10/2005

Approuvé par D.C.M. du 25/08/2006

Révision, modifications, mise en compatibilité

Mise en compatibilité du PLU suite à la déclaration de projet n°1 approuvée par D.C.M. du 20/02/2015

Mise en compatibilité du PLU suite à la déclaration de projet n°2 approuvée par D.C.M. du 20/02/2015

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire du 17/12/2018

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil communautaire du 07/10/2025

TABLE DES MATIERES

■ Dispositions générales	4
Champ d'application	
Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	
Division du territoire en zones	
Adaptations mineures	
■ Dispositions applicables aux zones urbaines	8
Zone du centre ancien Ud.....	9
Zone urbaine en périphérie du centre ancien Ug	14
Zone urbaines à vocation d'activités sportives, culturelles ou de loisirs Ue	19
Zone urbaines à vocation d'accueil d'activités Ui	24
Zone urbaines à vocation d'accueil d'activités de toutes natures Uj	28
■ Dispositions applicables aux zones à urbaniser	32
Zone AUi.....	33
Zone Auj.....	39
■ Dispositions applicables aux zones agricoles	45
Zone A.....	45
■ Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	49
Zone naturelle N	50
Zone naturelle d'accueil d'activités touristiques Nt	54

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- 1) Les dispositions des articles ci-après du Code de l'Urbanisme:
L111-9, L111-10, L421-3, L421-4, L421-5, L441-2
R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15, R111-21, R442-2
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe 2.2 du dossier.
- 3) Les législations visées à l'article R123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme et notamment les dispositions de la ZPPAUP approuvée par délibération du Conseil Municipal le 12 juillet 2003
- 4) Les dispositions induites par:
 - les articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones de montagne)
 - les articles L146-1 et suivants et R146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones littorales)
 - les articles L147-1 et suivants et R147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones de bruit au voisinage des aéroports)
- 5) En application des dispositions du livre V du Code du Patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le préfet de Région.
- 6) Toute découverte fortuite devra être signalée sans délai au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Auvergne) conformément à l'article L 531.14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs. Il comporte également l'indication des emplacements réservés et des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - LES ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones:

Ud
Ug
Ue
Ui
Uj

La zone Ud est une zone de centres anciens dans laquelle il est souhaitable de favoriser et de valoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

La zone Ud* reprend le zonage UPa et UPb de la ZPPAUP réalisée par André DAVID architecte DPLG Urbaniste en juillet 1999. Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent également.

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal.

La zone Ug* reprend le zonage UPc de la ZPPAUP réalisée par André DAVID architecte DPLG Urbaniste en juillet 1999. Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent également.

La zone Ue est une zone réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêts collectifs, liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

Situation : Plateau de LA GARENNE

La zone Ui est principalement destinée aux activités secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'artisanat, bureaux et services).

Situation : CHAPEAU ROUGE

La zone Uj est une zone destinée aux activités industrielles et commerciales. Les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées au règlement et elles devront tenir compte du risque d'inondabilité.

Situation : LA BECHADE, LAVAURE, Secteur de l'AERODROME

2 - LES ZONES À URBANISER

Elles comprennent les zones:

AUi

AUj

La zone AUi est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation afin d'accueillir essentiellement des constructions destinées aux activités artisanales.

La zone AUj est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation afin d'accueillir des constructions destinées aux activités industrielles, logistiques, artisanales et commerciales.

2 - LA ZONE AGRICOLE A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone, selon les emplacements du zonage et conformément à son plan, les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondabilité.

4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Elle comprend les zones :

N

Nt

ainsi que le secteur **Nav**.

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espace naturel, cette zone est à dominante d'activités agricoles. Dans cette zone, selon les emplacements du zonage et conformément à son plan, les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondabilité.

La zone N* reprend le zonage NP de la ZPPAUP réalisée par André DAVID architecte DPLG Urbaniste en juillet 1999. Elle est destinée à pérenniser un certain nombre de vues sur le site. Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent également.

Le secteur Nav est un secteur à protéger correspondant à l'emprise de l'aérodrome. Dans ce secteur, les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondabilité.

La zone Nt est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique - soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Néanmoins cette zone est à dominante d'activités touristique et peut de ce fait subir des aménagements.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L123-1 - "...Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes..."

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ud

COUZE, BROSSEL

Ud*

UPa et UPb de la ZPPAUP

Ug

Zones hors ZPPAUP : PICHOULE, CHAPEAU ROUGE

Ug*

UPc de la ZPPAUP

Ue

Plateau de LA GARENNE

Ui

CHAPEAU ROUGE

Uj

LA BECHADE, LAVAURE, Secteur de l'AERODROME

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone **Ud** est une zone de centres anciens dans laquelle il est souhaitable de favoriser et de valoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

La zone **Ud*** reprend le zonage **UPa** et **UPb** de la ZPPAUP réalisé par André DAVID architecte DPLG Urbaniste en juillet 1999. Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent également.

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

ARTICLE Ud1 - SONT INTERDITS

- Les activités de toutes nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.

ARTICLE Ud2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- La réfection et l'extension des installations classées existantes à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les locaux professionnels à usage artisanal sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances excessives pour le voisinage.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. 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.

Il sera fait référence à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

2 - Voirie

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 doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement**- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public .

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en fonction des besoins et en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement gérée par de la rétention ou du stockage ou de l'épandage à la parcelle.

Ces rétentions pourront s'organiser par l'intermédiaire de bassins enterrés ou aériens paysagés et végétalisés. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc, le cas échéant, être recouverte d'une couche végétale.

Le cas échéant, en cas d'impossibilité technique de stockage total, celui-ci pourra être complétée par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3l/s/ha.

3 - Electricité - téléphone

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain.

ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

1 - Recul

Implantation libre.

Zone Ud* : Articles 2.1 et 2.2 du règlement de la ZPPAUP.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (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 des voies.

Zone Ud* : Articles 2.1 et 2.2 du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation libre.

Zone Ud* : Articles 2.1 et 2.2 (B) du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Zone Ud* : Articles 2.1 et 2.2 (B) du règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée

ARTICLE Ud10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 9 m sur une verticale donnée.

Zone Ud* : Articles 2.1 et 2.2 (B) du règlement de la ZPPAUP.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

- Toitures et couvertures :
 - Les couvertures devront être en tuiles rouges (couleur uniforme) de terre cuite soit creuses soit romane sur toiture à faible pente.
 - Les serres ou vérandas pourront recevoir un autre matériau sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture existante.
 - Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes et les extensions de petites dimensions sous réserve de participer à l'adaptation au site du bâtiment principal.
 - Les cheminées seront regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.
 - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Façades :
 - Les bâtiments anciens devront être rénovés en respectant leur aspect traditionnel. Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.
 - Les maçonneries extérieures existantes ou faisant l'objet d'extension pourront être enduites ou rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage.
 - Le rejointoyement des pierres devra être réalisé au mortier de chaux teinté dans les tons de beige, afin d'obtenir une couleur semblable à celle des mortiers traditionnels.
 - Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. Le blanc et les teintes vives sont interdites.
 - Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois seront autorisées.
 - Les cabanes de jardin et les abris de 10 m² maximum (SHOB) pourront être totalement en habillage bois.
- Ouvertures et menuiseries :
 - Dans le cas général des constructions d'aspect traditionnel, les fenêtres devront être de proportions plus hautes que larges avec châssis ouvrant à la française à 3 carreaux par vantail. Les volets seront de type volets battants.
 - Les menuiseries devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs traditionnelles excluant des couleurs trop vives.
- Clôture :
 - Elles seront constituées par des murs pleins, enduits en harmonie avec les façades du bâti existant.
 - La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1m80. Les clôtures sur rue seront constituées par des murs pleins enduits en harmonie avec les façades du bâti existant et surmontés d'un couronnement linéaire ou d'un chaperon arrondi. Les créneaux et découpes diverses sont interdits. Les autres clôtures pourront être constituées d'essences végétales mixtes associant des végétaux à feuilles caduques et à feuilles persistantes, ou à feuilles caduques uniquement, à l'exclusion des haies mono-essences à feuilles persistantes.

ARTICLE Ud12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités : 1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.
- pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Zone Ud* : Articles 2.1 et 2.2 (B) du règlement de la ZPPAUP.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES PERIPHERIQUES DES CENTRES ANCIENS

Ug

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

La zone **Ug** est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal.

La zone **Ug*** reprend le zonage **UPc** de la ZPPAUP réalisé par André DAVID architecte DPLG Urbaniste en juillet 1999. Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent également.

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

ARTICLE Ug1 - SONT INTERDITS

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme)
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles et de matériaux.
- Les constructions à usage artisanal ou commercial
- Toutes constructions sur la zone non aedificandi définie par la ZPPAUP

ARTICLE Ug2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- La réfection et l'extension des installations classées existantes interdites à l'article Ug1 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les groupes d'habitation et lotissements sous réserve d'un plan d'ensemble avec aménagement paysagé.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme
- Les locaux professionnels à usage artisanal sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances excessives pour le voisinage.
- Les constructions à usage de service.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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.

Il sera fait référence à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils sont limités à un seul par propriété.

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

2 - Voirie

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 doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ug4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

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

Il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 place de stationnement par logement
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités: 1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ug13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Pour les opérations d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations), des espaces plantés seront aménagés proportionnellement au nombre de constructions.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales

Zone Ug* : Articles 2.1 et 2.2 du règlement de la ZPPAUP.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêts collectifs, liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

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

ARTICLE Ue1 - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation, à l'exception de celles liées aux équipements ou activités d'intérêts collectifs.
- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.

ARTICLE Ue2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes, ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il sera fait référence à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement gérée par de la rétention ou du stockage ou de l'épandage à la parcelle.

Ces rétentions pourront s'organiser par l'intermédiaire de bassins enterrés ou aériens paysagés et végétalisés. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc, le cas échéant, être recouverte d'une couche végétale.

Le cas échéant, en cas d'impossibilité technique de stockage total, celui-ci pourra être complétée par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3l/s/ha.

ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

1 - Recul

Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (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 des voies.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 9 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

- Toitures et couvertures :
 - Les couvertures devront être en tuiles rouges (couleur uniforme) de terre cuite soit creuses soit romane sur toiture à faible pente.
 - Les serres ou vérandas pourront recevoir un autre matériau sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture existante.
 - Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes et les extensions de petites dimensions sous réserve de participer à l'adaptation au site du bâtiment principal.
 - Les cheminées seront regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.
 - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Façades:
 - Les bâtiments anciens devront être rénovés en respectant leur aspect traditionnel. Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.
 - Les maçonneries extérieures existantes ou faisant l'objet d'extension pourront être enduites ou rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage.
 - Le rejointoiement des pierres devra être réalisé au mortier de chaux teinté dans les tons de beige, afin d'obtenir une couleur semblable à celle des mortiers traditionnels.
 - Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. Le blanc et les teintes vives sont interdites.
 - Les solutions mixtes associant des éléments de maçonnerie et des parements en bois seront autorisées.
- Ouvertures et menuiseries :
 - Dans le cas général des constructions d'aspect traditionnel, les fenêtres devront être de proportions plus hautes que larges avec châssis ouvrant à la française à 3 carreaux par vantail. Les volets seront de type volets battants.
 - Les menuiseries devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs traditionnelles excluant des couleurs trop vives.
- Clôture :
 - Elles seront constituées par des murs pleins, enduits en harmonie avec les façades du bâti existant.
 - La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1m80. Les clôtures sur rue seront constituées par des murs pleins enduits en harmonie avec les façades du bâti existant et surmontés d'un couronnement linéaire ou d'un chaperon arrondi. Les créneaux et découpes diverses sont interdits. Les autres clôtures pourront être constituées d'essences végétales mixtes associant des végétaux à feuilles caduques et à feuilles persistantes, ou à feuilles caduques uniquement, à l'exclusion des haies mono-essences à feuilles persistantes.

ARTICLE Ue12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 place de stationnement par logement
- pour les autres constructions: 1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

ARTICLE Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement à l'air libre seront accompagnées d'un aménagement paysagé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES

Ui

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui est principalement destinée aux activités secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'artisanat, bureaux et services).

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

ARTICLE Ui1 - SONT INTERDITS

- Toute construction à usage d'habitation individuelle, à l'exception de celles liées à la direction et au gardiennage des établissements.
- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...) et spécialement les installations classées soumises à autorisation pour ce qui concerne les activités de traitement des déchets ménagers ou industriels.
- Les campings et caravansings, le stationnement isolé de caravane, les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE Ui2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les activités de toutes nature, secondaires ou tertiaires, à l'exception des installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

Il sera fait référence à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE Ui4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

- Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public.
Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire.
Cette installation devra être conçue en fonction des besoins et en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
- Eaux pluviales
La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement gérée par de la rétention ou du stockage ou de l'épandage à la parcelle.

Ces rétentions pourront s'organiser par l'intermédiaire de bassins enterrés ou aériens paysagés et végétalisés. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc, le cas échéant, être recouverte d'une couche végétale.

Le cas échéant, en cas d'impossibilité technique de stockage total, celui-ci pourra être complétée par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3l/s/ha.

ARTICLE Ui5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Ui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m pour les logements et bureaux et de 10 m pour les autres constructions.

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

Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (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 des voies.

ARTICLE Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Ui8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ui9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

ARTICLE Ui10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 10 m.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

- Les couvertures seront en matériaux rappelant les toits traditionnels de couleur rouge uniforme et de faible pente.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux employés pour les murs seront de couleur discrète.
- Les bardages métalliques seront pré laqués d'usine. Les bardages bois sont autorisés.
- L'emploi de matériaux brillant ou réfléchissant sera pros crit en toiture ainsi qu'en bardage.
- Les clôtures seront à dominante végétale. Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

ARTICLE Ui12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé:

- pour les constructions à usage d'activités ; 1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25m² de surface de vente.
pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Les aires de stationnement à l'air libre seront accompagnées d'un aménagement paysagé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ui14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES

Uj

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uj

La zone Uj est une zone destinée aux activités industrielles et commerciales. Les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées au règlement et elles devront tenir compte du risque d'inondabilité.

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

ARTICLE Uj 1 - SONT INTERDITS

- Toute construction à usage d'hébergement collectif, d'habitation
- Les campings et caravanings, le stationnement isolé de caravane, les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE Uj 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les occupations du sol non mentionnées à l'article Uj1 à la condition de tenir compte du risque inondation.
- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction et au gardiennage des établissements à condition d'être intégrées à cet établissement
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uj 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

Il sera fait référence à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE Uj 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

- Faux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

Dans tous les cas l'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement gérée par de la rétention ou du stockage ou de l'épandage à la parcelle.

Ces rétentions pourront s'organiser par l'intermédiaire de bassins enterrés ou aériens paysagés et végétalisés. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc, le cas échéant, être recouverte d'une couche végétale.

Le cas échéant, en cas d'impossibilité technique de stockage total, celui-ci pourra être complétée par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3l/s/ha.

ARTICLE Uj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une surface minimale de 2000 m².

ARTICLE Uj 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantées par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m.

Toutefois, la construction à moins de 5 m de l'alignement peut être autorisée pour assurer une intégration plus satisfaisante dans le paysage urbain environnant, en raison de la configuration des parcelles ou pour permettre l'adaptation ou l'amélioration des constructions existantes.

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

Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (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 des voies.

ARTICLE Uj 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Uj 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre, sauf exigences particulières relatives à la sécurité des personnes et à la défense contre l'incendie.

ARTICLE Uj 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

ARTICLE Uj 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée en tout point de la couverture à partir du terrain fini situé à l'aplomb, après aménagement de la parcelle, ne peut excéder 15m : cette limite ne pourra être dépassée que pour des appareillages externes à condition qu'ils participent à la composition architecturale et sous réserve qu'ils n'excèdent pas une hauteur maximale de 2.20m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE Uj 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Des dispositifs d'occultation pourront être exigés pour masquer la vue sur des installations de stockage de matériaux ou de déchets à l'air libre.

Règles particulières :

Les constructions à usage d'activités :

- Les matériaux employés pour les murs seront de couleur adaptée au paysage
 - Les bardages métalliques seront pré laqués d'usine.
 - L'emploi de matériaux brillant ou réfléchissant sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.
- Les constructions seront accompagnées d'aménagements paysagés

ARTICLE Uj 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules doivent être situées à l'intérieur des terrains, en dehors des voies publiques.

Les installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à construire.

Pour toutes les constructions, à l'exception de celles liées à des activités de transports et/ou de logistique, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 100m² de plancher hors œuvre.

Pour les activités de transports et/ou de logistique, il n'est pas fixé de règle particulière.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement aménagées et réservées à des plantations.

Les plantations existantes de valeur devront être conservées. Les aires de circulation et de stationnement devront être soigneusement disposées, composées et plantées.

Le traitement des abords de l'autoroute A75 devra faire l'objet d'une attention particulière notamment quant aux essences végétales choisies et à leur entretien.

Les dépôts non couverts de matériaux et de combustibles devront être masqués par des plantations à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uj 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUi

La zone AUi est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation afin d'accueillir essentiellement des constructions destinées aux activités artisanales.

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

ARTICLE AUi 1 – SONT INTERDITS

Les constructions destinées :

- À l'habitation,
- À l'hébergement hôtelier,
- À l'exploitation agricole,
- À l'exploitation forestière,
- Au gardiennage et aux logements de fonction.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.

ARTICLE AUi 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

ARTICLE AUi 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Les constructions destinées aux bureaux sous à condition :

- pour les bureaux non intégrés dans une construction destinée à l'artisanat ou à l'industrie, la surface de plancher à destination de bureau ne pourra être inférieure à 100 m² ;
- la surface des bureaux intégrés dans une construction destinée à l'artisanat ou à l'industrie est libre.

Les constructions destinées au commerce à condition :

- de constituer une activité secondaire d'une activité principale artisanale, industrielle ou de bureau,
- d'être intégrée dans la même construction que l'activité principale,
- que la surface de plancher affectée au commerce ne dépasse pas 500 m² pour une même unité foncière.

Les constructions destinées à l'industrie à condition d'avoir une surface de plancher de 1500 m² maximum et de ne pas générer de nuisance pour le voisinage.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition de constituer une activité secondaire d'une activité principale artisanale, industrielle ou de bureau et d'être intégrée dans la même construction que l'activité principale.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles n'engendrent pas la création d'une servitude d'utilité publique,
- qu'elles ne soient pas nécessaires au seul fonctionnement d'une activité commerciale.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïques) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement.

Les constructions seront admises après la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent avoir des dimensions et des dispositions conformes à celles définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

Les seuils des accès privés devront être réalisés à une altitude compatible avec le niveau futur de la voie de desserte de la zone.

ARTICLE AUI 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

- Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées en séparatif au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques est subordonné à un prétraitement donnant à ces eaux les caractéristiques d'un effluent domestique dans le cas d'un rejet dans le réseau public d'assainissement ou que leurs qualités physico-chimiques satisfassent aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour un rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement gérée par de la rétention ou du stockage ou de l'épandage au lot. Elle pourra être complétée par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3l/s/ha.

Ces rétentions pourront s'organiser par l'intermédiaire de bassins enterrés ou aériens paysagés et végétalisés comportant des pentes de talus inférieurs à 30%. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc, le cas échéant, être recouverte d'une couche végétale.

ARTICLE AUI 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum à 9 mètres par rapport à l'emprise de la RD 909 et à celle du chemin d'exploitation qui longe l'autoroute A75.

Elles doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport aux autres voies.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limites des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 1,5 mètre.

ARTICLE AUI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la marge de recul figurée sur le règlement graphique ou, en l'absence de marge de recul, avec un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 1,5 mètre.

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

Sans objet.

ARTICLE AUI 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

ARTICLE AUI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, le terrain naturel correspondant au sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 10 mètres.

ARTICLE AUI 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURE

1 – Règles générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou dissimulés derrière un bardage est interdit.

2 – Toitures

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 40% (22°).

Pour les pentes inférieures à 10% (5,7°), les éléments techniques (gaine, machinerie, dispositif de ventilation, etc.) dépassant du plan de la couverture devront être dissimulés derrière un mur acrotère disposé en bordure de la toiture. La hauteur de ce mur sera au moins égale à celle de l'élément technique le plus haut.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, les matériaux de couverture :

- seront dans un ton de gris ou de rouge-brique,
- ne seront pas réfléchissants,
- ne pourront pas avoir un aspect rappelant la tôle ondulée galvanisée.

3 – Façades

Les façades disposées face à l'autoroute A75 et à la RD 909 devront présenter un plan uniforme, sans redents ou renforcements de plus de 1 mètre, à l'exception des éléments de décors architecturaux de faible emprise (auvent, brise soleil, etc.).

S'ils ne se présentent pas sous l'aspect d'un bardage de bois brut dont les lames sont disposées horizontalement ou verticalement, les façades et pignons des constructions seront recouverts de matériaux non réfléchissants dont la couleur doit être dans un ton unique de gris d'une teinte sombre. Ce bardage ou ces matériaux d'une teinte grise devront recouvrir l'ensemble des façades ou pignons situés en vis-à-vis de l'autoroute A75 ou de la RD 909 et au moins 60% de la surface des autres façades ou pignons.

En dehors des surfaces vitrées, seules trois couleurs différentes seront admises sur les façades et pignons pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

En dehors des nervures des bardages métalliques et des lames des bardages de bois, des soulignements d'arrête et des surfaces vitrées, la conception des façades sera marquée par la prédominance des lignes verticales.

Les menuiseries devront avoir une couleur identique à celle de la façade ou du pignon dans lequel elles sont implantées.

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

4 – Aires de stockage extérieur

Les aires de stockage extérieur devront être masquées par des dispositifs opaques ou semis-opaques disposés en continuité des constructions.

L'aspect et la couleur de ces dispositifs devra s'harmoniser avec la couleur de la façade ou du pignon en continuité duquel ils sont aménagés.

La hauteur de ces dispositifs ne pourra pas dépasser la hauteur totale des constructions présentes sur la même unité foncière et devra être suffisante pour masquer les matériaux entreposés.

5 – Clôtures

Le long des emprises publiques, elles seront constituées de treillis soudés, à mailles orthogonales, et de couleur grise (type RAL 7016 ou approchant), verte (type RAL 6005 ou approchant) ou marron (type RAL 8017 ou approchant).

Le long des limites séparatives, elles seront constituées de grillage ou de treillis soudés, à mailles orthogonales, de couleur grise (type RAL 7016 ou approchant), verte (type RAL 6005 ou approchant) ou marron (type RAL 8017 ou approchant).

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2 mètres.

De part et d'autre des accès, un mur est admis. Sa longueur ne pourra être supérieure à 2 mètres et le cas échéant représenter plus de 1/3 de la longueur totale de la limite entre l'unité foncière et l'espace public ; sa hauteur ne pourra être supérieure à 1,8 mètre.

Les menuiseries fermant les accès seront réalisées en barreaudage métallique vertical.

Une seule couleur sera admise pour l'ensemble des éléments composant les clôtures d'une même emprise foncière (y compris les supports des clôtures et les menuiseries d'accès aux lots) à l'exception des murs encadrant les accès, dont la couleur sera d'une nuance de gris.

ARTICLE AUI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies et des espaces publics mais il pourra être directement accessible depuis l'espace public.

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées aux bureaux, au moins 1 place pour 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées au commerce, au moins 1 place pour 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'artisanat, au moins 1 place pour 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, au moins 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, correspondant aux espaces qui ne sont pas occupés par des constructions, des aires de circulation ou de stationnement, doivent être végétalisés.

Le long des limites séparatives situées aux extrémités Nord et Sud de la zone, une bande verte d'une profondeur de 5 mètres sera plantée d'une double rangée d'arbrisseaux, d'arbustes et d'arbres comme figurée dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

Les plantations mono végétales et les résineux sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES

AUj

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUj

La zone AUj est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation afin d'accueillir des constructions destinées aux activités industrielles, logistiques, artisanales et commerciales.

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

ARTICLE AUj 1 – SONT INTERDITS

Les constructions destinées :

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

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.

ARTICLE AUj 2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Les constructions destinées à l'habitation à condition :

- d'être nécessaires au gardiennage des autres constructions admises dans la zone,
- d'être intégrées dans une construction d'une autre destination,
- que la surface de plancher affectée aux constructions à usage d'habitation ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher totale des constructions aménagées sur la même unité foncière,
- que la surface de plancher affectée à l'habitation ne dépasse pas 150 m² pour une même unité foncière.

Les constructions destinées aux bureaux à condition :

- d'être intégrées à une construction d'une autre destination que l'habitation,
- d'être disposées au Sud des constructions dans lesquelles elles sont intégrées.

Les constructions destinées au commerce à condition :

- d'être intégrées dans une construction destinée à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt,
- que la surface de plancher affectée au commerce ne dépasse pas 500 m² pour une même unité foncière.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :

- qu'elles n'engendrent pas la création d'une servitude d'utilité publique,
- qu'elles ne soient pas nécessaires au seul fonctionnement d'une activité commerciale.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïques) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement.

Les constructions seront admises après la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUj 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent avoir des dimensions et des dispositions conformes à celles définies dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

Les seuils des accès privés devront être réalisés à une altitude compatible avec le niveau futur de la voie de desserte de la zone.

ARTICLE AUJ 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

- Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées en séparatif au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées autres que domestiques est subordonné à un prétraitement donnant à ces eaux les caractéristiques d'un effluent domestique dans le cas d'un rejet dans le réseau public d'assainissement ou que leurs qualités physico-chimiques satisfassent aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour un rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement gérée par de la rétention ou du stockage ou de l'épandage à la parcelle.

Ces rétentions pourront s'organiser par l'intermédiaire de bassins enterrés ou aériens paysagés et végétalisés. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc, le cas échéant, être recouverte d'une couche végétale.

Le cas échéant, en cas d'impossibilité technique de stockage total, celui-ci pourra être complétée par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3l/s/ha.

Les eaux collectées sur les espaces de circulation et de stationnement des véhicules devront être dirigées vers un dispositif de type débourbeur et séparateur à hydrocarbures.

ARTICLE AUJ 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUJ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul égal à 11,5 mètres par rapport au bord extérieur le plus proche de la chaussée de la voie de desserte de la zone.

Elles doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie ferrée Issoire – Arvant.

Elles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limites des voies et emprises publiques ou avec un recul minimum de 1,5 mètre.

ARTICLE AUJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce recul puisse être inférieur à 3 mètres.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 1,5 mètre.

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

Sans objet.

ARTICLE AUJ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

ARTICLE AUJ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, le terrain naturel correspondant au sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser celle mentionnée sur le règlement graphique.

ARTICLE AUJ 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURE

1 – Règles générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou dissimulés derrière un bardage est interdit.

2 – Toitures

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 40% (22°).

Pour les pentes inférieures à 10% (5,7°), les éléments techniques (gaine, machinerie, dispositif de ventilation, etc.) dépassant du plan de la couverture devront être dissimulés derrière un mur acrotère disposé en bordure de la toiture. La hauteur de ce mur sera au moins égale à celle de l'élément technique le plus haut.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, les matériaux de couverture :

- seront dans un ton de gris, tout comme les éléments techniques disposés en toiture,
- ne seront pas réfléchissant,
- ne devront pas rappeler, par leur forme, la tuile canal, plate ou à emboîtement,
- ne pourront pas avoir un aspect rappelant la tôle ondulée galvanisée.

Le faîtage principal des couvertures sera orienté parallèlement à la future voie de desserte de la zone.

3 – Façades

Les façades disposées face à l'autoroute devront présenter un plan uniforme, sans redents ou renforcements de plus de 1 mètre, à l'exception des éléments de décors architecturaux de faible emprise (auvent, brise soleil, etc.).

S'ils ne se présentent pas sous l'aspect d'un bardage de bois brut dont les lames sont disposées horizontalement ou verticalement, les façades et pignons des constructions seront recouverts de matériaux non réfléchissants dont la couleur doit être dans un ton unique de gris d'une teinte sombre. Ce bardage ou ces matériaux d'une teinte grise devront recouvrir au moins 70% de la surface de chaque façade et pignon.

En dehors des surfaces vitrées, seules deux couleurs différentes seront admises sur les façades pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

En dehors des nervures des bardages métalliques et des lames des bardages de bois, des soulignements d'arrête et des surfaces vitrées, la conception des façades sera marquée par la prédominance des lignes verticales.

Une seule couleur sera admise pour l'ensemble des éléments composant les clôtures d'une même emprise foncière (y compris les supports des clôtures et les menuiseries d'accès aux lots) à l'exception des murs encadrant les accès, dont la couleur sera d'une nuance de gris.

ARTICLE AUJ 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies et des espaces publics mais il pourra être directement accessible depuis l'espace public.

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, au moins 1 place de stationnement ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux, au moins 1 place pour 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées au commerce, au moins 1 place pour 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'artisanat, au moins 1 place pour 100 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à l'industrie, au moins 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, au moins 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher jusqu'à 3 000 m² puis une 1 place supplémentaire pour 1 000 m² de surface de plancher supplémentaire.

ARTICLE AUJ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, correspondant aux espaces qui ne sont pas occupés par des constructions, des aires de circulation ou de stationnement, doivent être végétalisés.

Les plantations mono végétales et les résineux sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone, selon les emplacements du zonage et conformément à son plan, les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondabilité.

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

ARTICLE A1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article A2 ci-après.

ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les occupations du sol non mentionnées à l'article A1 à la condition de tenir compte du risque inondation.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole.
- L'adaptation et la réfection des constructions et activités existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- l'extension des logements existants dans la limite de 30 % de l'existant et d'une surface de plancher maximale de 250 m² (existant + extension) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- La construction de locaux annexes jusqu'à 40 m² de surface de plancher et dans la limite d'une annexe par unité foncière, hors piscine et abris de jardin
- Les piscines dans la limite d'une par unité foncière
- Les abris de jardin limités à une emprise de 5m² maximum et dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures d'intérêt général.
- Les exhaussements et affouillements pour les activités agricoles.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il sera fait référence à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

- Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public.
Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire.
Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales
La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement gérée par de la rétention ou du stockage ou de l'épandage à la parcelle.
Ces rétentions pourront s'organiser par l'intermédiaire de bassins enterrés ou aériens paysagés et végétalisés. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc, le cas échéant, être recouverte d'une couche végétale.
Le cas échéant, en cas d'impossibilité technique de stockage total, celui-ci pourra être complétée par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3l/s/ha.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au document graphique lorsqu'elles existent.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (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 des voies.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est assurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 8,00 m sur une verticale donnée, sauf pour les bâtiments d'exploitation pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 10 m, celle-ci pouvant être dépassée pour les silos.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales:

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

- **a - constructions à usage d'habitation :**
 - **Anciens bâtiments :** Ils devront être rénovés en gardant leur aspect traditionnel : couverture tuiles creuses ou plates genre romane de couleur uniforme rouge poterie ou rouge vieilli, crépi d'aspect traditionnel.
 - **Nouveaux bâtiments :** Le matériau de couverture sera de la tuile de couleur uniforme rouge poterie ou rouge vieilli .
(Plates sur toiture à fortes pentes , 45° minimum – Creuses ou genre romane sur toiture à faibles pentes)

La couleur et l'aspect des enduits devront être ceux des enduits traditionnels réalisés au mortier de chaux, à défaut un produit industriel d'aspect similaire pourra être utilisé.
- **b – Constructions à usage agricole :**
 - Les couvertures seront en matériaux de couleur uniforme sombre.
 - Les parties maçonnées seront d'aspect traditionnel au mortier de chaux, à défaut un produit industriel d'aspect similaire pourra être utilisé.
 - Le bois de teinte discrète est autorisé.
 - Dans tout les cas l'emploi des matériaux brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture est proscrit.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espace naturel, cette zone est à dominante d'activités agricoles. Dans cette zone, selon les emplacements du zonage et conformément à son plan, les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondabilité.

La zone N* reprend le zonage NP de la ZPPAUP réalisé par André DAVID architecte DPLG Urbaniste en juillet 1999. Elle est destinée à pérenniser un certain nombre de vues sur le site. Les dispositions de la ZPPAUP s'appliquent également.

Le secteur Nav est un secteur à protéger correspondant à l'emprise de l'aérodrome. Dans ce secteur, les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondabilité.

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

ARTICLE N1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article N2 ci après qui ne s'appliquent pas au secteur Nav (sauf article spécifique).

ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les occupations du sol non mentionnées à l'article N1 à la condition de tenir compte du risque inondation.
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général.
- L'adaptation, la réfection, et le changement de destination des constructions et activités existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- l'extension des logements existants dans la limite de 30 % de l'existant et d'une surface de plancher maximale de 250 m² (existant + extension) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- La construction de locaux annexes jusqu'à 40 m² de surface de plancher et dans la limite d'une annexe par unité foncière, hors piscine et abris de jardin
- Les piscines dans la limite d'une par unité foncière
- Les abris de jardin limités à une emprise de 5m² maximum et dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière
- Les bâtiments agricoles d'une surface maximale de 250 m² et situés à moins de 100 m des bâtiments existants ou du siège d'exploitation
- Les hangars ouverts à usage d'abri de véhicules d'une surface maximum de 20m² limités à 1 par unité foncière
- Les mobiliers urbains (cabines téléphoniques, vespasiennes...) –cf règlement de la ZPPAUP
- Tout les aménagements et infrastructures liés au fonctionnement de l'aérodrome sur le secteur Nav
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il sera fait référence à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions ou installations doit être réalisée par captages, forages ou puits particuliers et la distribution doit s'effectuer par l'intermédiaire de canalisations. Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenus devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2 - Assainissement**- Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en fonction des besoins et en en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement gérée par de la rétention ou du stockage ou de l'épandage à la parcelle.

Ces rétentions pourront s'organiser par l'intermédiaire de bassins enterrés ou aériens paysagés et végétalisés. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc, le cas échéant, être recouverte d'une couche végétale.

Le cas échéant, en cas d'impossibilité technique de stockage total, celui-ci pourra être complétée par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3l/s/ha.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

1 - Recul

Les constructions assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au document graphique lorsqu'elles existent.

Zone N* : cf règlement de la zone NP de la ZPPAUP

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (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 des voies.

Zone N* : cf règlement de la zone NP de la ZPPAUP

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Zone N* : cf règlement de la zone NP de la ZPPAUP

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Zone N* : cf règlement de la zone NP de la ZPPAUP

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non fixée

Zone N* : cf règlement de la zone NP de la ZPPAUP

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Zone N* : cf règlement de la zone NP de la ZPPAUP

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE A DOMINANTE TOURISTIQUE

Nt

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt

La zone Nt est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique - soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Néanmoins cette zone est à dominante d'activités touristique et peut de ce fait subir des aménagements.

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

ARTICLE Nt1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article Nt2 ci après.

ARTICLE Nt2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les occupations du sol non mentionnées à l'article Nt1 à la condition de tenir compte du risque inondation.
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs d'intérêt touristique.
- Les constructions de bâtiments et dépendances liés aux activités équestres
- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes, ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.
- L'aménagement ou l'agrandissement limité des constructions existantes
- L'adaptation, la réfection, l'extension limitée et le changement de destination des constructions et activités existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nt3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Il sera fait référence à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE Nt4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions ou installations doit être réalisée par captages, forages ou puits particuliers et la distribution doit s'effectuer par l'intermédiaire de canalisations. Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenus devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2 - Assainissement

- Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en fonction des besoins et en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement gérée par de la rétention ou du stockage ou de l'épandage à la parcelle.

Ces rétentions pourront s'organiser par l'intermédiaire de bassins enterrés ou aériens paysagés et végétalisés. Aucune bâche ne devra être visible et devra donc, le cas échéant, être recouverte d'une couche végétale.

Le cas échéant, en cas d'impossibilité technique de stockage total, celui-ci pourra être complétée par un rejet au réseau public dans la limite d'un débit de fuite maximal autorisé de 3l/s/ha.

ARTICLE N°5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE N°6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, est libre.

1 - Recul

Les constructions assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au document graphique lorsqu'elles existent.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (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 des voies.

ARTICLE N°7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

L'implantation des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, est libre.

ARTICLE N°8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE N°9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE N°10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non fixée

ARTICLE N°11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE N°12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N°13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N°14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Département du Puy-de-Dôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

- COMMUNE DE LE BROC -

Date : Octobre 2025

1-13. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Le Broc

Mairie

1, rue du Beffroi

63500 LE BROC

mairie@lebroc63.fr

SARL CAMPUS Développement

49, rue Montlosier

63000 CLERMONT-FERRAND

Tel : 04 73 42 25 80 – Fax : 04 73 42 25 89

Email: urbanisme@campus63.fr

Prescrit par D.C.M. du 18/08/2003

Arrêté par D.C.M. du 07/10/2005

Approuvé par D.C.M. du 25/08/2006

Révision, modifications, mise en compatibilité

Mise en compatibilité du PLU suite à la déclaration de projet n°1 approuvée par D.C.M. du 20/02/2015

Mise en compatibilité du PLU suite à la déclaration de projet n°2 approuvée par D.C.M. du 20/02/2015

Modification simplifiée N°2 du PLU approuvée par délibération du conseil communautaire du 7/10/2025

Préambule

Selon les dispositions de l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme, « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. [...] »

L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme vient rappeler que : « [...] *tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan [...] doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques.* »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir, et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner. Cependant, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Ainsi, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées seulement en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et, en revanche, en conformité avec le règlement du P.L.U.

Aménagement de la zone AUj du Parc Industriel et Technologique

Situation du site :

Le site est situé au Nord de la commune, entre l'autoroute A75 et la voie ferrée Issoire-Arvant. Il est accessible depuis le giratoire situé au bas de l'échangeur n°14 de l'autoroute.

Enjeux et objectifs :

Situé directement en façade de l'autoroute A75, en contrebas de celle-ci, le site constitue donc une entrée de ville dont l'aménagement doit être particulièrement soigné. En effet, s'il y a une demande forte pour des emplacements visibles depuis l'autoroute, cela sous-entend aussi un niveau d'exigence plus élevé en termes d'urbanisme, de paysage et d'architecture, puisqu'il s'agit d'une mise en scène des entreprises, mais aussi du territoire dans sa dimension économique, et de l'entrée de ville.

L'aménagement de cette zone à urbaniser, disposée en continuité avec les activités existantes dans le Parc Industriel et Technologique de Laval-La Béchade, permettra donc d'accueillir de nouvelles installations industrielles, artisanales, logistiques et commerciales dans un contexte de rareté foncière. Mais afin de tenir compte des enjeux paysagers qui accompagnent cet aménagement, une orientation d'aménagement et de programmation est nécessaire pour s'assurer de la qualité urbaine, architecturale et paysagère de celui-ci.

Equipements publics prévus pour l'aménagement de la zone :

Afin d'assurer la desserte de la zone, une voie accessible au Nord de la zone, sera aménagée depuis le giratoire de l'échangeur n°14 de l'A75. Son tracé, à partir du giratoire, devra faciliter la manœuvre des véhicules longs grâce à un tracé en courbe au rayon adapté. Elle longera ensuite la limite de l'emprise autoroutière en direction du Sud et sera enfin aménagée, dans sa partie terminale, par une aire de retournement dont les dimensions devront permettre aux poids lourds de faire demi-tour. Cette voie sera enfin longée par un trottoir mais qui pourra être remplacé par une simple bande en herbe.

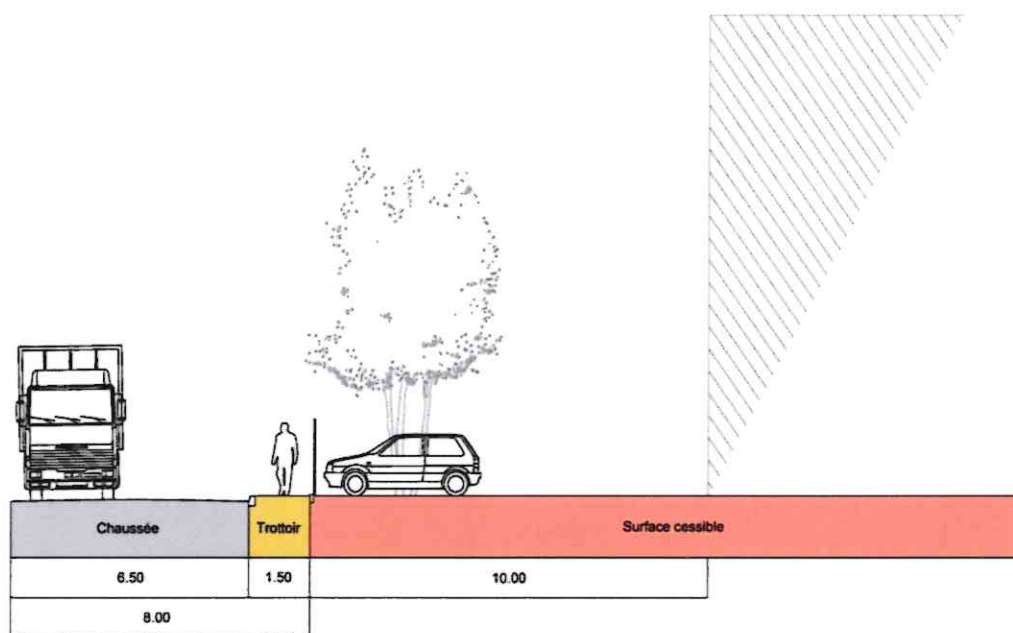
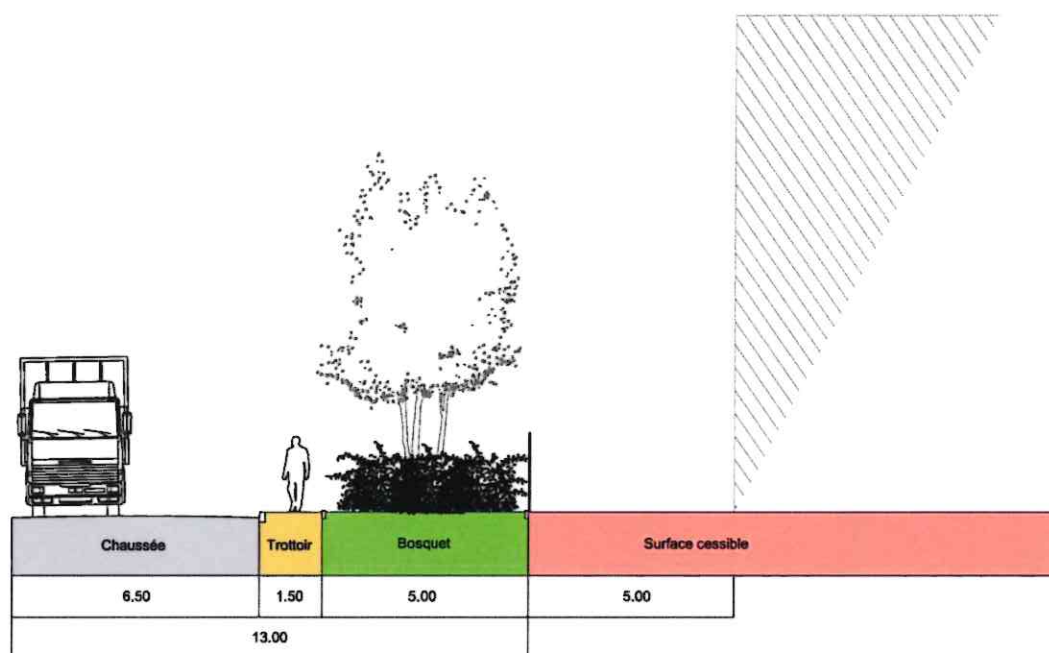
Afin d'assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis de l'autoroute A75, des masses végétales disposées régulièrement en avant des constructions viendront rythmer la succession des façades. Ces masses végétales seront constituées de bosquets espacés, en partant du Sud de 16 mètres et dont l'espacement pourra augmenter de 6 mètres maximum tous les deux bosquets.

Concernant la gestion des eaux pluviales, un fossé de collecte sera aménagé le long de la voie ferrée Issoire-Arvant afin de diriger les eaux collectées sur la partie Nord du site vers un bassin de rétention qui sera disposé à l'extrémité Nord du site, et pour celles collectées sur la partie Sud du site, vers le drain existant au Sud du site.

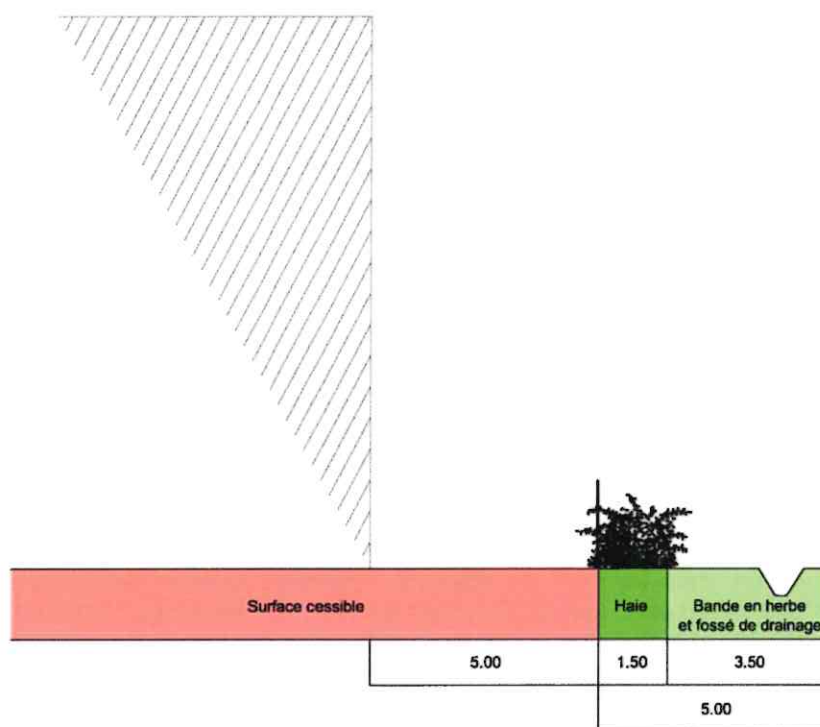
Afin d'assurer également l'insertion du site vis-à-vis cette fois de la voie ferrée Issoire-Arvant, une bande végétale arbustive devra être plantée le long du fossé de collecte des eaux pluviales.



Les dimensions minimales des équipements et des espaces verts publics décrits ci-dessus devront être celles figurant sur les schémas suivants :



Coupes de la voie de desserte et de ses abords



Coupe Est-Ouest après l'emprise ferroviaire

Aménagement de la zone AUi de la Zone Artisanale de Le Broc

Situation du site :

Le site est situé au Nord de la commune, entre l'autoroute A75 et la RD 909. Il est accessible depuis cette route départementale.

Enjeux et objectifs :

Situé directement en façade de l'autoroute A75, en contrehaut de celle-ci, le site constitue donc une entrée de ville dont l'aménagement doit être particulièrement soigné. En effet, s'il y a une demande forte pour des emplacements visibles depuis l'autoroute, cela sous-entend aussi un niveau d'exigence plus élevé en termes d'urbanisme, de paysage et d'architecture, puisqu'il s'agit d'une mise en scène des entreprises, mais aussi du territoire dans sa dimension économique, et de l'entrée de ville.

L'aménagement de cette zone à urbaniser, disposée en discontinuité des activités existantes, dans un contexte agricole ouvert, mais entourée de quelques habitations diffuses permettra d'accueillir de nouvelles installations artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux dans un contexte de rareté foncière. Toutefois, afin de respecter les dispositions du PADD du PLU qui identifie cette zone comme une zone artisanale et industrielle et les orientations du SCoT, il est nécessaire d'encadrer l'accueil des installations au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), en complément des dispositions présentes dans le règlement du PLU. Cette OAP permettra également de tenir compte des enjeux paysagers en intégrant des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère de cet aménagement.

Installations autorisées :

Comme indiqué précédemment, cette nouvelle zone a vocation à accueillir des installations artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux sous conditions. Toutefois, les activités artisanales et industrielles devront représenter au moins 50 % des activités accueillies sur cette zone.

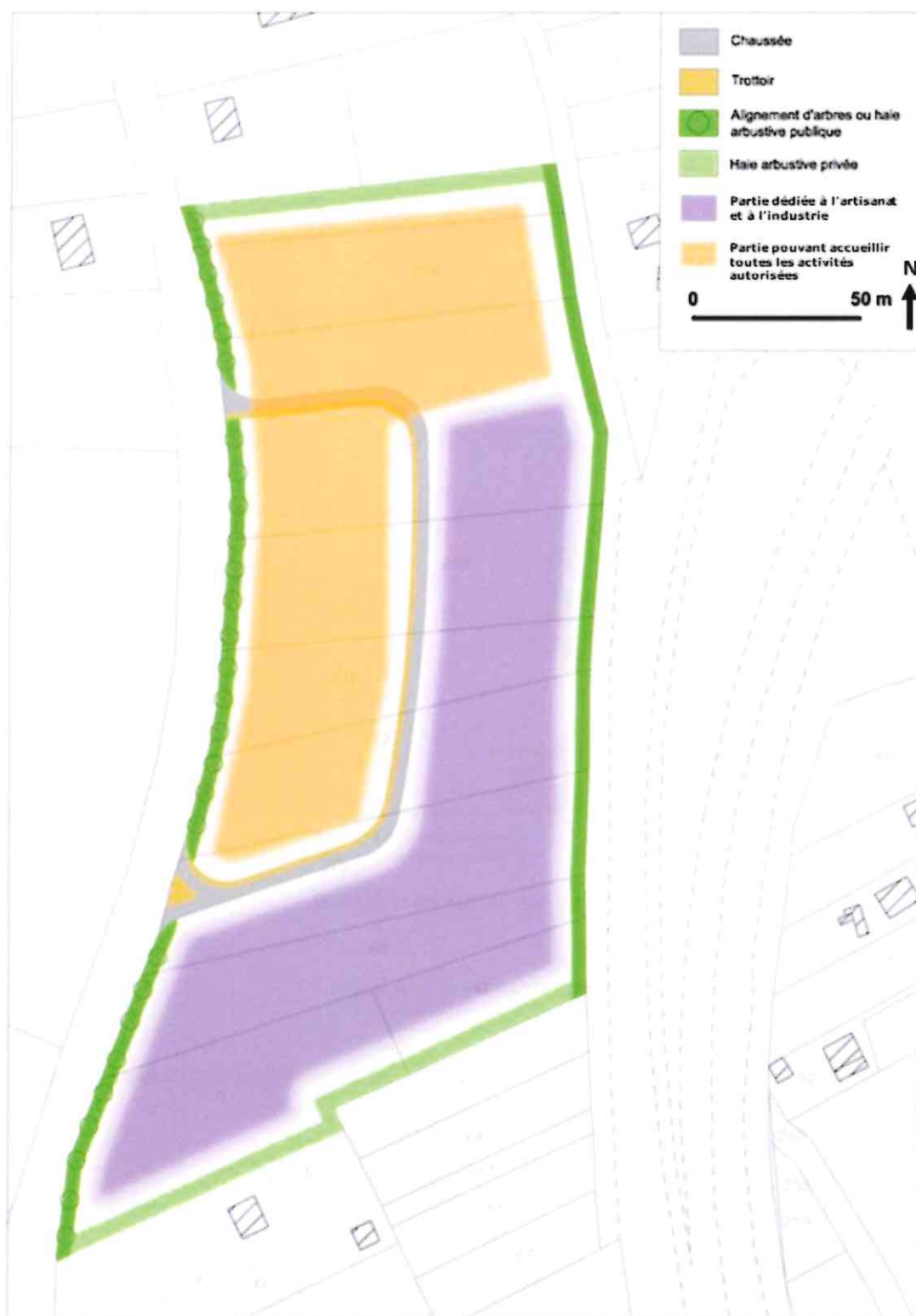
Equipements publics et espaces verts prévus pour l'aménagement de la zone :

Afin d'assurer la desserte de la zone, une voie de desserte sera aménagée depuis la RD 909. Son tracé en « U », permettra de desservir l'ensemble de la zone avec une circulation en sens unique permettant à la fois de minimiser les emprises publiques et de sécuriser les accès. Elle sera longée par un trottoir mais qui pourra être remplacé par une simple bande en herbe.

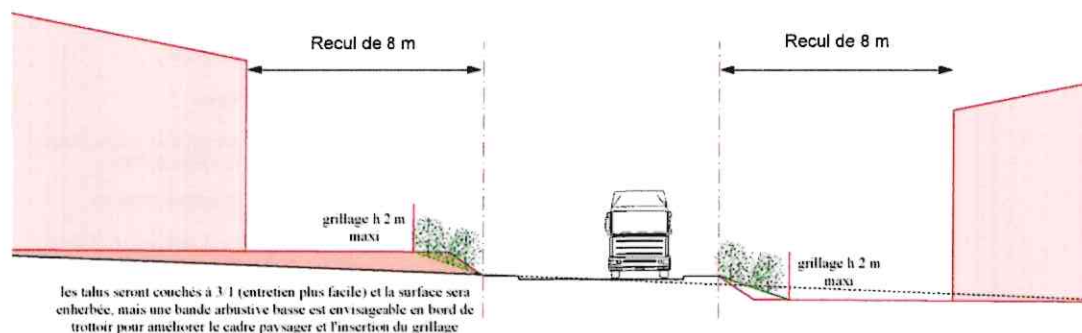
Afin d'assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis de l'autoroute A75, une bande plantée continue disposée en avant des constructions viendra masquer la partie basse des lots grâce à des végétaux dont la hauteur ne dépassera pas 5 mètres à l'âge adulte. Cette haie sera ponctuée, entre deux constructions, d'un arbre de haut-jet venant rétablir le rapport d'échelle entre la végétation et les constructions.

Afin d'assurer également l'insertion du site vis-à-vis cette fois de la RD 909, un alignement d'arbres de haut-jet devra être planté le long de la route départementale.

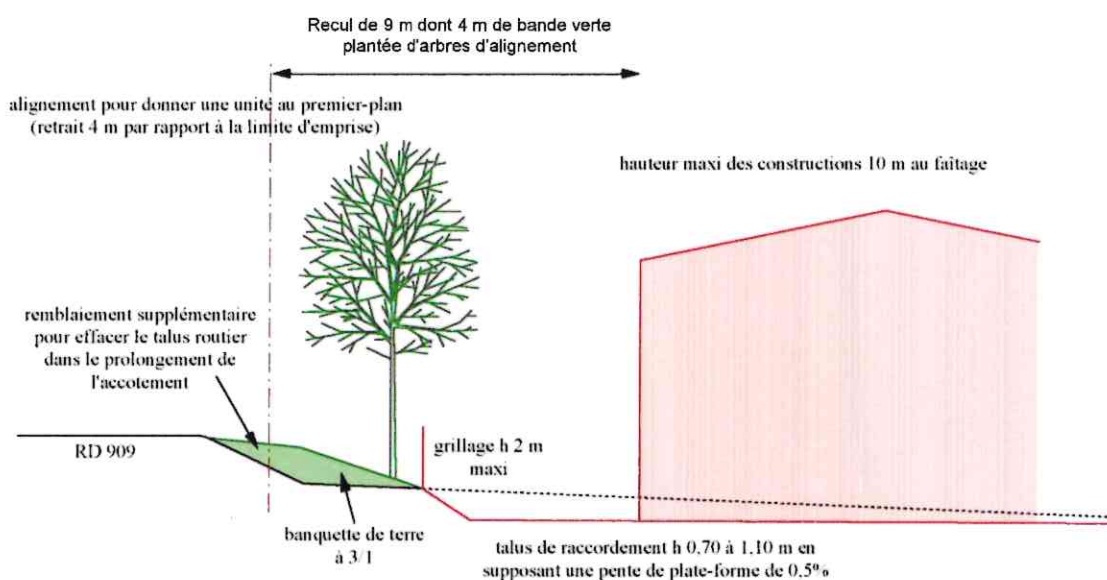
Enfin, afin d'assurer la transition entre les zones habitées situées au Nord et au Sud et la zone, une bande végétalisée sera plantée d'une double rangée d'arbrisseaux, d'arbustes et d'arbres sur une profondeur de 5 mètres à partir des limites séparatives situées aux extrémités Nord et Sud de la zone.



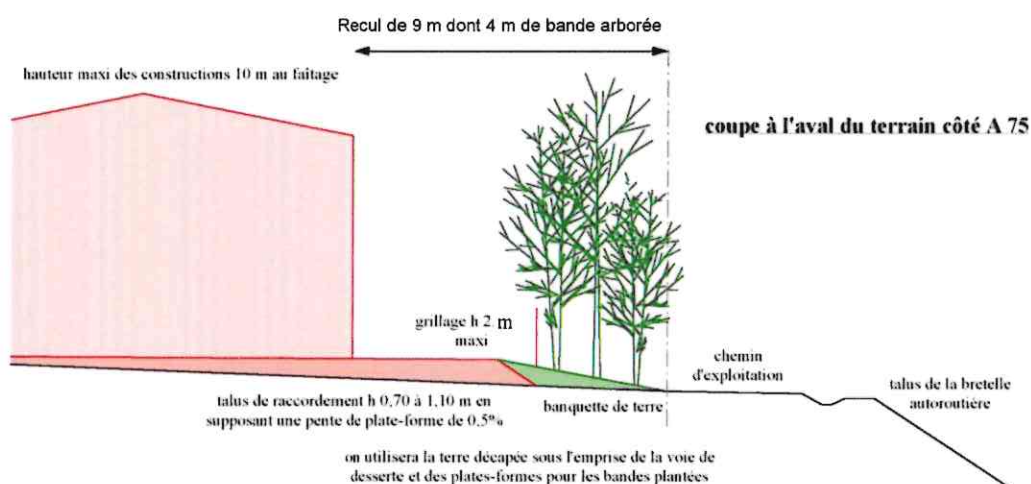
Les dimensions minimales des équipements et des espaces verts publics décrits ci-dessus devront être celles figurant sur les schémas suivants :



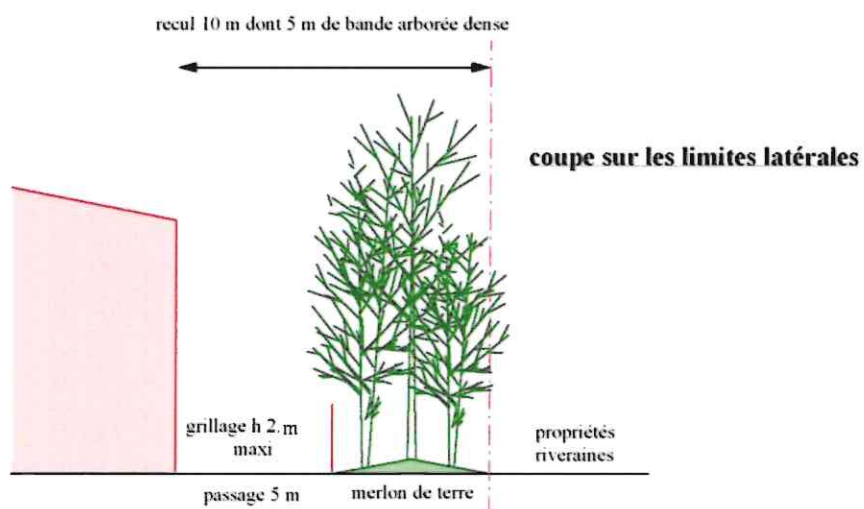
Coupes de la voie de desserte et de ses abords



Coupe des abords de la RD 909



Coupe des abords de l'autoroute et du chemin d'exploitation



Coupe des espaces verts à planter le long des limites séparatives situées aux extrémités Nord et Sud de la zone