

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

Commune de



4.1

Version avec
modifications
apparentes pour
modification
simplifiée n°3



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT D'URBANISME EXTRAITS : ZONE Ue

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 21 mai 2012

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 20 décembre 2017

APPROBATION

Délibération du conseil communautaire du 23 mai 2019

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. Modification simplifiée n°1 – DCC du 22 octobre 2020
2. Modification n°2 – DCC du 24 février 2022
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Les zones urbaines

La zone Ue

La zone Ue est une zone destinée à l'implantation d'équipements et de constructions, publics ou privés d'intérêt général, liés aux activités administratives, d'enseignement, de santé, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs.

Dans les secteurs à risques naturels autres que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (sous condition)	Habitations autorisées sous réserve *d'être liée à la direction ou au gardiennage des établissements *d'être contiguë ou intégrée aux bâtiments d'activités. *Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot et leur surface de plancher est limitée à 100 m ² .
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

Article 2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Implantation libre.

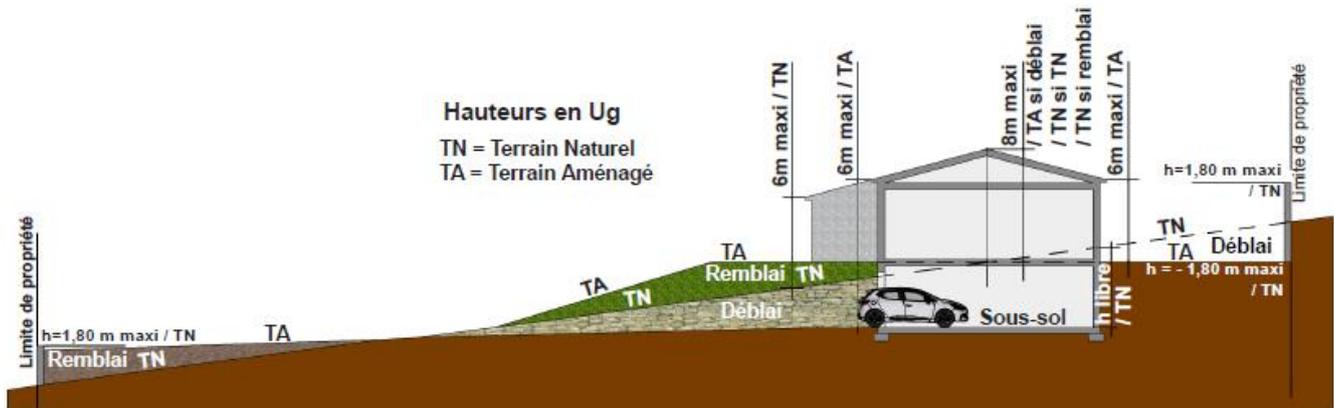
Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :

Implantation libre.

Article 4 - Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée, sans dépasser 8 m au faitage.

Pour toute construction implantée dans une marge de recul de 0 à 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale en tout point de la construction (faitage ou acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) sera de 3 m.



TN : terrain naturel ; TA : terrain artificiel ou aménagé
 Schéma illustratif pour approbation - Source : Mairie.
 Voir le Lexique à la fin du présent dossier.

Règles particulières pour les secteurs soumis au risque de ruissellement

Pour l'ensemble des sites, sur les secteurs soumis au risque de ruissellement, qu'ils aient fait l'objet ou non d'études complémentaires, toutes les hauteurs maximales édictées ci-dessus sont majorées de 0,5 m.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel (en respectant les consignes de hauteurs).
 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
 - Dans le cas de toitures, elles seront :
 - * soit à faible pente (inférieure à 50%)
 - * soit en terrasse.
 - Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte dominante rouge.
 - Des règles alternatives sont proposées pour les cas suivants : Les serres, vérandas pourront recevoir un matériau de couverture translucide ou un matériau opaque de teinte rouge.
 - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (à l'exception des équipements relatifs aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions).
 - Les clôtures, aussi bien en limite avec le domaine public qu'en limites séparatives, ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront plantées et pourront être doublées d'un treillis soudé à trame rectangulaire verticale d'une hauteur maximum de 1.80 m.
 - Les murs pleins maçonnés, d'une hauteur maximale d'1.80 m par rapport au terrain naturel, sont autorisés.
 - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 1.80 m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas. Les murs de soutènement en remblais ne peuvent être surmontés d'un mur plein ; seules des structures légères (à claire voie) pourront être acceptées.
- A l'intérieur de la parcelle, les talus en pente douce doivent être privilégiés.

Règles particulières pour les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- Le plancher des constructions devra être implanté 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux, cote issue de l'étude complémentaire ayant fait l'objet d'une modélisation.
- Les sous-sols sont interdits.
- Aucun accès à la construction (porte, porte de garage ...) ne pourra être réalisé face à la pente.
- Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique.
- La création de nouveaux remblais est interdite, sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments ou infrastructures autorisés.
- Les matériaux utilisés devront être insensibles à l'eau (terrain et fondations).
- Le stockage des produits polluants et/ou toxiques devra être surélevé de 50 cm.
- Les abris voitures sont autorisés sous condition d'une ouverture traversante.

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

- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

Article 7 - Stationnement :

- Le stationnement des véhicules motorisés 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 places minimum par logement,
 - *Pour toutes les autres constructions : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Stationnement des cycles : Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles. Cette disposition s'applique pour une création de plancher de plus de 250 m². Chaque emplacement doit représenter une surface minimale de 0,75 m².

III. Equipements et réseauxDesserte par les voies publiques ou privées :Article 8 - Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité. Les seuils seront adaptés au profil longitudinal de la voie.

Article 9 - Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :Article 10 - Eau potable :

La desserte en eau potable de toute construction nouvelle (dont l'alimentation en eau est reconnue) est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Article 11 - Eaux pluviales :

Rétention obligatoire :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les dispositifs permettant d'assurer l'infiltration sont à privilégier.

Les eaux pluviales doivent transiter par un dispositif de rétention calibré à 40 litres par m² de surface imperméabilisée créée. Le calcul du dispositif de rétention tiendra compte de la perméabilité des matériaux utilisés (toitures, terrasses, allées...). Ce dispositif ne doit pas servir de stockage. L'évacuation du dispositif sera uniquement raccordée au collecteur public par un réducteur de débit, visitable en limite de propriété, de diamètre 40mm. Cet ouvrage de rétention est indépendant de tout stockage d'eau : l'écoulement au point bas doit être maintenu libre en permanence.

Stockage facultatif :

Tout stockage d'eaux pluviales doit répondre aux réglementations en vigueur. Le trop-plein de ce stockage devra être raccordé au dispositif de rétention. En aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les cuves de rétention d'eaux pluviales doivent être dissimulées.

Les constructions annexes et les aménagements de moins de 20m² imperméabilisés et situés dans un espace non étanche, pourront être exonérées de cette règle à condition que leur eau de ruissellement n'aille ni dans le réseau collecteur public, ni sur la voie.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour la rétention.

L'évacuation des eaux pluviales ne pourra se faire ni sur les propriétés voisines ni sur le domaine public.

Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloire d'une largeur minimum de 20 cm sur toute la largeur de l'accès.

Lorsque le terrain se situe à une altitude inférieure à la voirie, un seuil de 15 cm minimum, par rapport au fil d'eau de la voie, doit être réalisé.

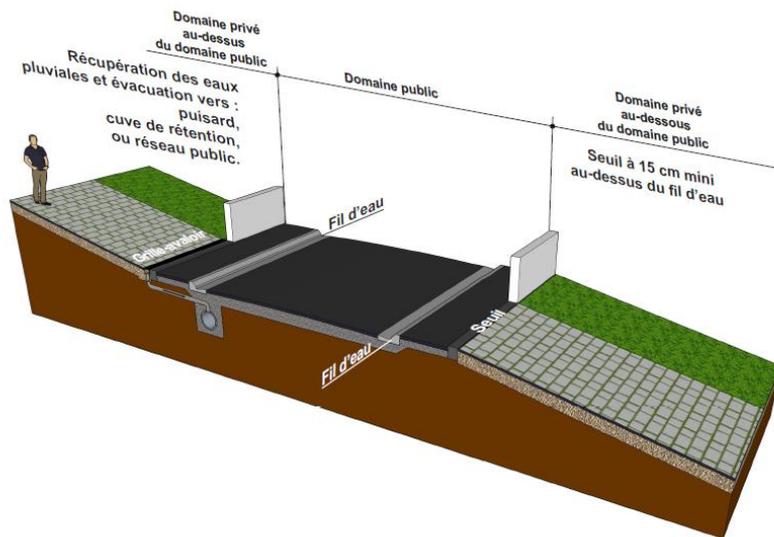


Schéma illustratif pour approbation. Source : Mairie. Voir le Lexique à la fin du présent dossier.

Article 12 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies sur le domaine privé d'un dispositif anti-refoulement.

Article 13 - Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Règles particulières pour le secteur soumis au risque de ruissellement et ayant fait l'objet d'une modélisation :

Les réseaux (énergie, télécommunications...) devront être mis hors d'eau ou rendus insensibles à l'eau.