

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES UD

Documents supra-communaux impactant la zone UD :

- Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Brivadois
- Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Allagnon, la Sienne et la Voireuze
- Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Lavaudieu

La zone UD comprend deux sous-secteurs :

- Sous-secteur **UDa** correspondant aux centre bourgs de Blesle, Bournoncle Saint Pierre, Cohade, Espalem, Fontannes, Lamothe, Lortalanges, Paulhac, Saint Beauzire, Vieille Brioude, Frugières le Pin, Javaugues, Léotoing, Saint Géron, Saint Just Près Brioude, Saint Laurent Chabreuges
- Sous-secteur **UDb** correspondant aux centres bourgs de Beaumont, Lavaudieu, Agnat, Autrac, Chaniat, Grenier Montgon, Lubilhac, Saint Etienne sur Blesle, Saint Ilpize, Torsiac

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

Les secteurs UD concernés par la ZPPAUP de Lavaudieu doivent se reporter au règlement annexé au PLUi.

Dans chaque secteur de la zone, sont interdites les constructions marquées d'une croix rouge (X), sont autorisées les constructions marquées d'une encoche verte (V), et sont autorisées sous conditions les constructions (définies à l'article 2) marquées d'une encoche verte étoilée (V*) dans le tableau suivant :

Destinations et sous-destinations	Secteur UD
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
Logement	V
Hébergement	V
Artisanat et commerce de détail	V*
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

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

Les secteurs UD concernés par la ZPPAUP de Lavaudieu doivent se reporter au règlement annexé au PLUi.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions artisanales et de commerces de détail à condition de ne pas entraîner pour le voisinage une incommodité et de ne pas excéder une surface de plancher de 150 m².
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les exhaussement et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de prospects et d'implantation de sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures, l'aspect extérieur des constructions, l'emprise au sol des constructions, la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie

publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnements, aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les postes de transformation.

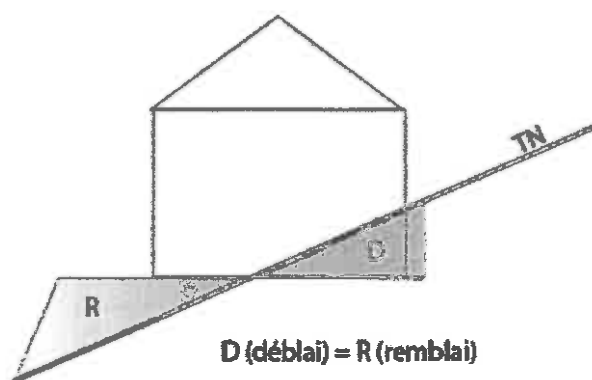
Volumétrie des constructions

Les secteurs UD concernés par la ZPPAUP de Lavaudieu doivent se reporter au règlement annexé au PLUi.

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

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les enrochements ne devront pas excéder 2 mètres. Les paliers successifs sont autorisés.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les secteurs UD concernés par la ZPPAUP de Lavaudieu doivent se reporter au règlement annexé au PLUi.

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer, y compris après division parcellaire.

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement** des emprises et voies publiques.

Toutefois, une implantation en retrait pourra être autorisée à condition que la continuité de l'alignement soit assurée par une clôture (définie à l'article UD6).

En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

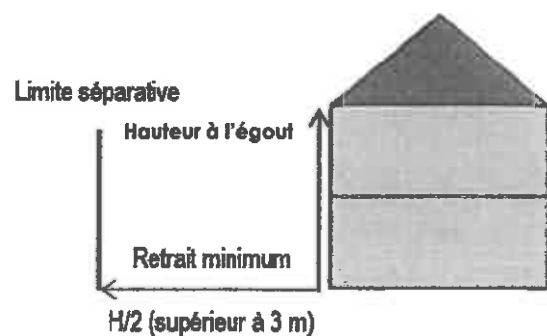
L'implantation des annexes est laissée libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle. Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne. Les dispositions du présent article s'appliquent également après division parcellaire.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en **limite séparative**,
- soit en respectant **un retrait compté horizontalement à partir de tout point de la construction au plus proche de la limite parcellaire**, égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.



En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la limite séparative.

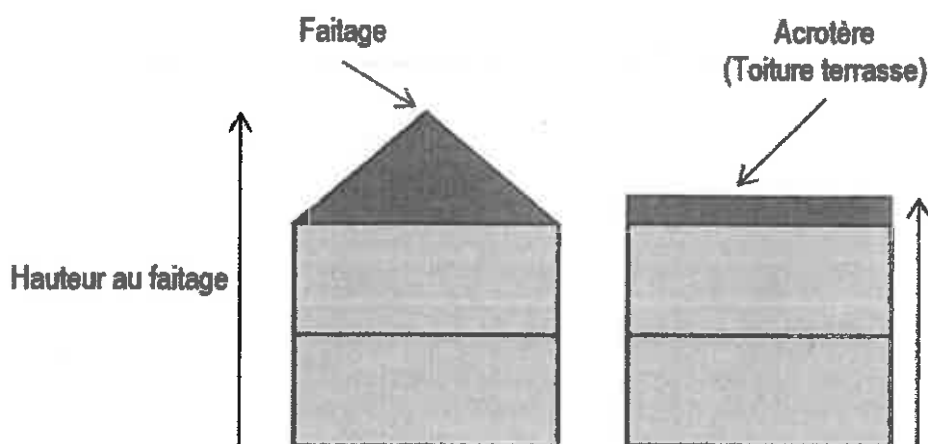
Les annexes, jusqu'à une emprise au sol de 10 m² et n'excédant pas une hauteur de 3,5 m, ont une implantation libre.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Hauteur des constructions

Les secteurs UD concernés par la ZPPAUP de Lavaudieu doivent se reporter au règlement annexé au PLUi.

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



La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la **hauteur moyenne des constructions avoisinantes**, sans pour autant dépasser **12 mètres au faîtage** ou **10 mètres à l'acrotère** dans le cas de toiture terrasse.

En sous-secteur UDa uniquement, les constructions doivent avoir une **hauteur minimale de 6 mètres à l'égout**, sauf en cas d'impossibilité technique.

La hauteur de la construction en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

ARTICLE UD 4 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Les secteurs UD concernés par la ZPPAUP de Lavaudieu doivent se reporter au règlement annexé au PLUi.

Aspect extérieur des constructions

Façades

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains.

Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparents ou en ossature bois (les rondins bois étant exclus), doit être constitué par un enduit d'aspect gratté, brossé ou projeté.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les bardages en bois ou autres matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

Les nuances des façades doivent présenter des teinte terre de Sienne, ocre jaune ou sable, ou de toute autre teinte se rapprochant de la couleur de la pierre locale. Les couleurs saturées sont proscrites.

Toitures

Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures doivent avoir une pente inférieure à 30° (57%). L'inclinaison des différents pans d'un même volume doit être identique.

Les toitures doivent avoir l'aspect et la teinte des toitures traditionnelles de tuiles rouges (tuiles creuses, tuiles romanes...). Les tuiles brunes, nuancées, panachées ou vieillies sont interdites. Les teintes de couleur saturée ou brillante sont interdites.

Les toitures plates sont autorisées ; elles peuvent être accessibles et aménagées ou végétalisées. De plus, les toitures plates ne peuvent excéder 40% de la couverture totale de la construction.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux activités, aux, aux carports, vérandas, aux dômes des piscines et aux abris de jardin.

Menuiseries et ouvertures

Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes, portails de garage, volets et persiennes) devront présenter des couleurs claires dans une gamme harmonieuse avec les couleurs des murs et bardages. Les couleurs vives sont interdites.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le pan du toit ou posés sur le toit et non disposés en façade ou sur le sol. Ils prendront, de préférence, l'aspect d'une seule nappe par couverture, de forme rectangulaire simple.

Article UD 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les secteurs UD concernés par la ZPPAUP de Lavaudieu doivent se reporter au règlement annexé au PLUi.

L'installation de clôtures n'est pas obligatoire sauf dans le cas du maintien d'un front bâti existant.

Les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics pourront être constituées :

- soit d'un grillage de façon temporaire ou d'une grille n'excédant pas une hauteur de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.
- Soit de panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.

La clôture pourra être doublée par une haie vive ne pouvant dépasser 2 mètres de hauteur. Les haies mono-spécifiques sont proscrites et devront par conséquent être constituée d'un mélange d'essences rustiques locales (cf 5.12 *Recommandations PNR Livradois-Forez*). Les haies vives ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

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

- soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximum de 2 mètres,
- soit d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres, doublée ou non d'une haie végétale,
- soit de panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 2 mètres doublés ou non d'une haie végétale,
- soit d'une haie végétale n'excédant pas une hauteur de 2 mètres. Les haies mono-spécifiques sont proscrites et devront par conséquent être constituée d'un mélange d'essences rustiques locales.

Aspect qualitatif des espaces libres

Les secteurs UD concernés par la ZPPAUP de Lavaudieu doivent se reporter au règlement annexé au PLUi.

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences rustiques locales sont à privilégier (cf 5.12 Recommandations PNR Livradois-Forez).

Aspect quantitatif des espaces libres

L'imperméabilisation correspond au recouvrement des sols avec un matériau non-perméable qui empêche l'infiltration des sols par les eaux pluviales.

La parcelle doit avoir un **taux d'imperméabilisation des sols maximum de 70%**.

Article UD 6 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

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

Il est exigé dans la règle principale :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour toute nouvelle construction,
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé une place visiteur librement accessible par tranche achevée de 5 logements,
- Pour les constructions, à usage de bureaux, commerces, services et activités, les places de stationnements seront réalisées en fonction des besoins.
- Pour les restaurants et les hôtels, les places de stationnements seront réalisées en fonction des besoins.

Il n'est pas exigé de stationnement dans les cas suivants :

- logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat,
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées,
- impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle,
- équipements d'intérêts collectifs ou services publics,
- reconstruction après sinistre,
- présence de place de stationnement public dans un rayon de 200 mètres pour les sous destinations commerces, bureaux, services, artisanat, hôtels et restauration.

Stationnement des deux roues

Les immeubles d'habitations devront comporter un local de plein-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 5 logements.

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UD 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

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

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

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

Voirie

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

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UD 8 - Desserte par les réseaux

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.

Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques. Le stockage de l'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution technique à envisager.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

L'aménageur devra compenser toute augmentation de ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) par la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés.

Afin de consolider la protection de la Trame noire, l'éclairage public devra être économe en énergie et devra prendre en compte la gêne nocturne qu'il engendre pour la faune.