

# Commune de **VOLVIC**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Projet Modification n°2

#### Règlement

ELABORATION DU PLU	MODIFICATIONS, REVISIONS PARTIELLES, MISES A JOUR
Prescription par DCM du 14/02/2009 et 16/05/2009 Arrêt du projet par DCM du 08/07/2011 Approbation par DCM du 21/12/2012	Déclaration de Projet approuvée par DCM du 09/04/2015
	Modification N°1 approuvée par DCM du 16/07/2015
	Mise à jour N°1 – arrêté du maire du 11/05/2016
	Modification simplifiée N°1 approuvée par DCM du 26/05/2016
	Modification Simplifiée N° 2 approuvée par DCC du 27 /03/2018
	Modification simplifiée N°3 approuvée par DCC du 18/02/2020
	Modification N° 2

# Sommaire

## **DISPOSITIONS GENERALES.....3**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 13**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	14
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	23
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	30
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD .....	38
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF .....	45
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL .....	49
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX <sub>1</sub> .....	54
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX <sub>2</sub> .....	59
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX <sub>3</sub> .....	64

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 71**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU .....	72
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU .....	80

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 82**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	83
---------------------------------------	----

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 88**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	89
---------------------------------------	----

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants, ainsi que les articles R.123-1, R. 123-4, R. 123-5, R. 123-6, R. 123-7, R. 123-8 et R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Volvic

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Ce règlement se substitue aux règles édictées par le chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre 1<sup>er</sup> de la deuxième partie du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R111-1.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à 111-14, R 111-16 à 111-20 et R 111-22 à R 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du présent code.

Les articles suivants sont applicables en PLU :

Art R111-2 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art R111-4 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art R111-15 ; Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 1102 du code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art R111-21 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. En application des articles L 111-1 et L 111-1-1 du code de l'urbanisme, ce règlement ne peut se substituer aux règles définies par les dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire : L 121-10 « évaluation environnementale », L 111-1-4 « routes classées », L 123-1 « PLU », L.145-1 et suivants « Loi montagne ».
3. Ces règles s'appliquent sur tout le territoire concerné en superposition de tout document d'urbanisme.
4. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Clermont, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont répertoriées sur les plans de servitudes annexés au PLU, les articles du Code de l'Urbanisme ou autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain institué par la commune.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).

Chaque zone est désignée par une combinaison de lettres majuscules, éventuellement précédée d'un chiffre (ex : UA, UB, UC, 1AU, 2AU, A,...). La première de ces lettres désignant la catégorie de zone telle que définie par l'article R.123-4 du code de l'urbanisme. Les zones peuvent comprendre des secteurs particuliers qui sont désignés par la combinaison de lettres et de chiffres de la zone accompagnée d'un chiffre en minuscule (ex : UC<sub>1</sub>, UD<sub>1p</sub>, ...). Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement sont indicés par des lettres en minuscules (ex : 1AUh, 1AUm,...).

#### **1- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :**

##### **La zone UA**

La zone UA correspond au noyau historique de ville Volvic. Il s'agit d'une zone mixte dense d'habitat, de services, d'activités et d'équipements où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Un secteur **UAa** correspondant au site de Tournœl

### La zone UB

La zone UB correspond à une zone mixte semi-dense d'habitat, de services, d'activités et d'équipements formant à un tissu urbain assez hétérogène correspondant aux extensions du centre historique et au cœur villageois des villages de Crouzol, Tourtoule et Moulet-Marcenat. Elle concerne des îlots où l'évolution consistera principalement à la restructuration des ensembles existants.

Un secteur **UBi** sur le village de Crouzol correspond au secteur inondable. A ce titre, le règlement du PPRNPi s'applique sur ce secteur.

### La zone UC

La zone UC correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **UC<sub>1</sub>** correspondant au secteur de la Sagne
- **UC<sub>2</sub>** secteur non équipé en assainissement collectif
- **UC<sub>3</sub>** secteur de formes d'habitat diversifiées
- **UCp** secteur situé dans les périmètres de protection des eaux de Volvic
- **UCi** secteur soumis aux règles du PPRNPi

### La zone UD

La zone UD correspond à l'urbanisation traditionnelle d'anciens hameaux agricoles et des villages de carriers, dans lesquels il s'agit de conserver des capacités limitées d'accueil de nouvelles constructions.

Elle comprend un secteur **UDp**, situé dans les périmètres de protection des eaux de Volvic et un secteur **UD<sub>1p</sub>** correspondant aux villages de carriers et situés également dans le périmètre de protection des eaux de Volvic.

### La zone UF

La zone UF est la zone dédiée aux activités et équipements spécialisés au service public ferroviaire.

### La zone UL

La zone UL correspond aux secteurs de la commune dans lesquels les équipements publics à vocation d'équipements scolaires, de sports et de loisirs, bureaux et services sont prédominants.

Elle comprend un sous-secteur :

- **Le secteur ULa** est un secteur plus particulièrement dédié à des constructions et installations légères destinées à la valorisation et à l'hébergement touristique

### La zone UX<sub>1</sub>

La zone UX<sub>1</sub> est une zone réservée aux activités liée à l'exploitation de la Pierre.

### **La zone UX<sub>2</sub>**

La zone UX<sub>2</sub> est une zone d'activités à dominante industrielle et touristique liée à l'activité des eaux de Volvic.

### **La zone UX<sub>3</sub>**

La zone UX<sub>3</sub> est une zone d'activités à dominante artisanale, commerciale, bureaux et de services.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **UX<sub>3a</sub>** correspondant au secteur du parc d'activités
- **UX<sub>3b</sub>** correspondant au secteur de la Zone artisanale

## **2- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :**

### **La zone 1AU**

La zone 1AU correspond aux secteurs de la commune insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour lesquels des orientations d'aménagement ont été définies.

Cette zone comprend 3 secteurs : **1AUH** (à vocation principale d'habitat), **1AUM** (zone mixte : à vocation d'habitat, commerce, équipement) et **1AUL** (à vocation d'équipements et d'activités de loisirs, de sport).

### **la zone 2 AU**

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'activités.

L'ouverture à l'urbanisation des ces zones est conditionnée par une modification du PLU à l'occasion de laquelle un règlement sera établi.

## **3- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :**

### **La zone A**

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un secteur **Av** recouvrant les zones agricoles viticoles et un secteur **AH** correspondant à une zone agricole habitée.

#### **4- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :**

##### **La zone N**

Cette zone regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend 5 secteurs

- un secteur **Np** couvrant des sites de haute valeur environnementale ou des milieux sensibles (NATURA 2000, sites inscrits, périmètre de protection des eaux de Volvic...)
- un secteur **Ni** pouvant accueillir des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif en zone naturelle dominante (équipements sportifs, éducatifs, sociaux, culturels, etc....)
- un secteur **Ncp** destiné à l'exploitation des carrières et la ressource en eau
- un secteur **Nh** destiné à la construction d'annexe à l'habitation.
- un secteur **Nj** correspondant aux secteurs de jardins à protéger et valoriser
- un secteur **Ni** situé dans le secteur inondable du PPRNpi,

#### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- par la configuration des parcelles,
- par le caractère des constructions avoisinantes,

Ces ouvrages seront réalisés, dans le cadre des contraintes techniques qui les concernent, de manière à réduire au minimum les nuisances et les risques pour le voisinage et à optimiser au maximum leur insertion dans le contexte bâti existant ou les espaces naturels environnants.

#### **ARTICLE 5 – EMBLEMES RESERVES**

Le plan comporte des emplacements réservés conformément à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L.123-7 du code de l'urbanisme). D'autre part, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il

cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les emplacements réservés au PLU figurent en annexe au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve au plan.

## **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRES**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## **ARTICLE 7 - RAPPELS**

**L'édification de clôture** est soumise à déclaration conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2008.

Lorsqu'un immeuble est situé dans **le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit**, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou de modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de **l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France**.

**Les démolitions** sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2008.

Sur certains secteurs, la délivrance d'un permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée conformément à l'article L.123-1 10° du code de l'urbanisme.

**Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés identifiés au plan de zonage, conformément à l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**Dans le cadre de l'article L.123-1 5 7°**, peuvent être identifiés et localisés des éléments du paysage, délimités des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et défini, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet



objectifs. Ainsi les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir (application du R421-28 e) du code de l'urbanisme.

Dans les zones agricoles, peuvent être identifiés dans le règlement, **au titre de l'article L.123-3-1** des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

**Conformément à l'article L.123-2-a**, dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

**Comme indiqué dans l'article L.442-9 du code de l'urbanisme**, « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. »

## **ARTICLE 8 –DEFINITIONS**

Les définitions suivantes s'appliquent à l'ensemble des règlements des zones.

### **Article 8-1- Accès**

Le mot « accès » est employé pour un accès par une voie carrossable. Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.

### **Article 8-2- Alignement**

L'alignement est la limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### **Article 8-3- Annexes**

Bâtiment ou partie du bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemple non exhaustive : abris bois, abris jardin, piscine, locaux piscine, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos,...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

#### Article 8-4- Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme des travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface de plancher maximale de 40m<sup>2</sup> de construction existant depuis plus de 5 ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées les constructions et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

#### Article 8-5- Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

Le coefficient d'emprise au sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande. Lorsque le terrain est partiellement atteint par une servitude de voirie, la surface de terrain prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

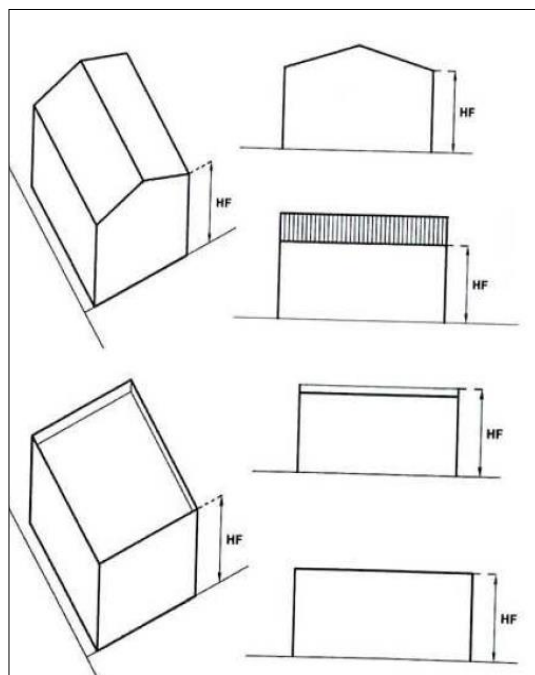
#### Article 8-7- Hauteurs – conditions de mesure des terrains en pente.

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau de trottoir de la voie d'accès principale dans le cas d'une construction implantée à l'alignement, ou niveau du terrain naturel avant travaux dans le cas d'une construction implantée en retrait).

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas de toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

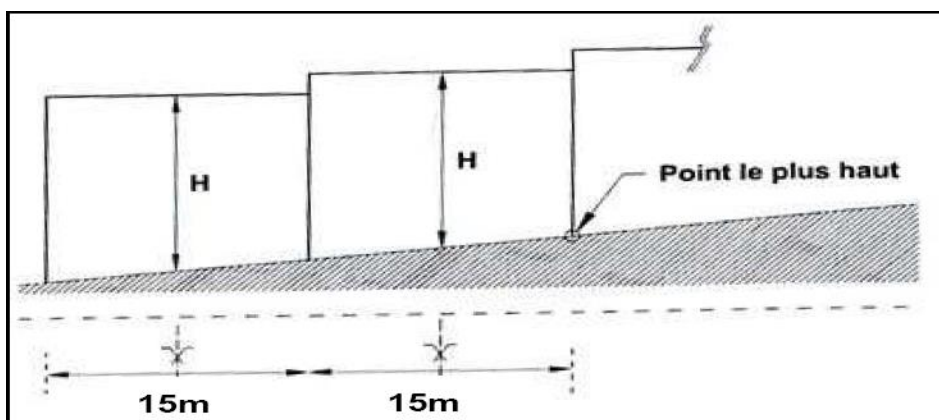
Calcul de la hauteur : toit en pente

Calcul de la hauteur : toit terrasse



Lorsque la hauteur d'une construction est conditionnée par la largeur de voie ou emprise publique (actuelle ou projetée), celle-ci est mesurée au droit de la construction entre les deux limites séparatives des terrains.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 15 mètres maximum, au milieu de chacune des séquences.



#### Article 8-8 – Calcul des hauteurs par niveaux

La réglementation fait souvent appel à la notion de gabarit des constructions afin de faciliter l'intégration architecturale des constructions.

La notion de « R » ou de niveaux « +1, +2, +3 » permet de donner un cadre sans forcément être contraint par une hauteur à l'égout ou au faîtage et rester ainsi plus cohérent avec le bâti environnant.

Le niveau, qu'il soit en Rez-de-chaussée ou à l'étage, sera compris entre 2,50m et 3m.

Un comble aura une hauteur en façade inférieure à 2m.

#### Article 8-9- Essences locales

Le territoire de la commune de Volvic se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc, bien adaptées au climat et à la nature des sols (aubépine, Buddleia, charme, chèvrefeuille, cognassier du Japon, forsythia, hortensia, kerria, lilas, rosiers, fusain, noisetier, sureau, viorne, genêts, potentilles, lavandes, bruyères...). Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

#### Article 8-10- Grilles et grillages.

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage, quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

#### Article 8-11- Immeubles collectifs ou habitations collectives

Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant 2 logement et plus.

#### Article 8-12- Limite séparative

Ligne commune séparant deux propriétés privées.

#### Article 8-13- Marge de reculement

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

#### Article 8-14- Surface de Plancher

Cette nouvelle surface constructible est issue du cumul des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1m80. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisées. Si le projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas les droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond à l'exigence de performances énergétiques émises par le grenelle de l'environnement.

#### Article 8-15- Toit-terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie d'une construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...) qu'elle soit ou non accessible.

#### Article 8-16 : Voie :

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

***La zone UA correspond au centre ancien de la ville de Volvic. Il s'agit d'une zone d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.***

***Elle comprend un secteur UAa correspondant au site du château de Tournoël et ses abords.***

**Des trames au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont inscrites sur une partie de la zone UA, également conditionnée par une orientation d'aménagement et de programmation – secteur rue du Pont Chaput.**

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie,
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole
  - Les constructions destinées à l'exploitation forestière
  - Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
  - Les terrains de camping et de caravans, permanents ou saisonniers
  - Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
  - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
  - Les parcs d'attractions.
- Tous types de constructions dans le secteur visé par trame inscrite au titre de l' article L151-23 intégrée dans l'OAP de la rue du Pont Chaput.**

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, non classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m<sup>2</sup>
  - Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une activité principale existante.
  - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche et la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- Dans la trame inscrite au titre de l'article L151-19 intégrée dans l'OAP de la rue du Pont Chaput, seules la réhabilitation du bâti existant, la construction d'une seule annexe de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, et d'une piscine seront autorisées.**

**En UAa**, seules les réhabilitations à usage d'habitation et d'hôtels-restaurants sont autorisées.

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

##### *- Eaux usées :*

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires

##### *- Eaux usées non domestiques :*

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

- *Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public, s'il existe, dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

Réseaux divers :

- *Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

- *Collecte des déchets urbains*

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 3 logements.

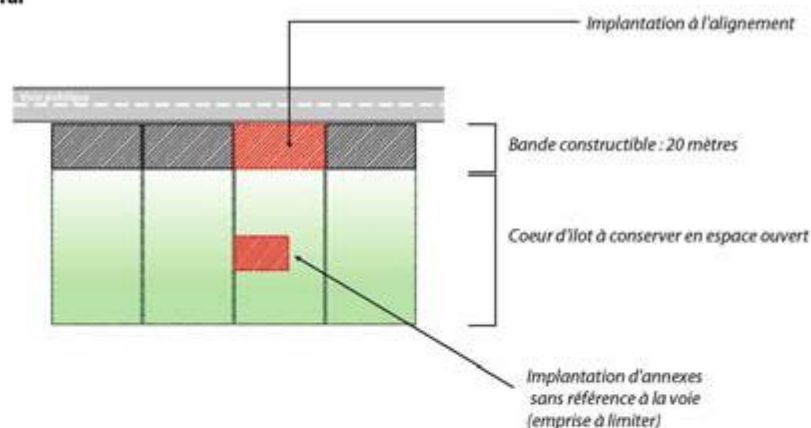
## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

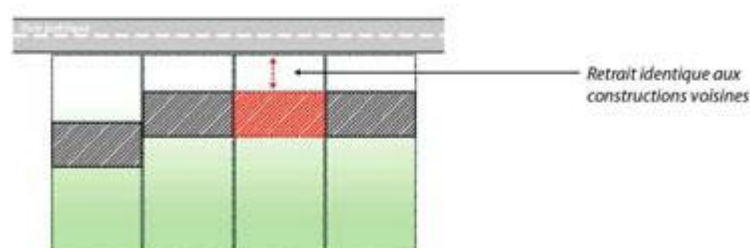
## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer lorsque cet alignement est déjà matérialisé par l'implantation des immeubles voisins.

**Cas général**



**Adaptations mineures (exemple)**





Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la continuité est maintenue par la création d'un mur de clôture conforme à l'article UA11,
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement
- lorsque la construction projetée concerne une extension d'un bâtiment existant situé en recul,
- lorsque la construction ou installation est considérée comme nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

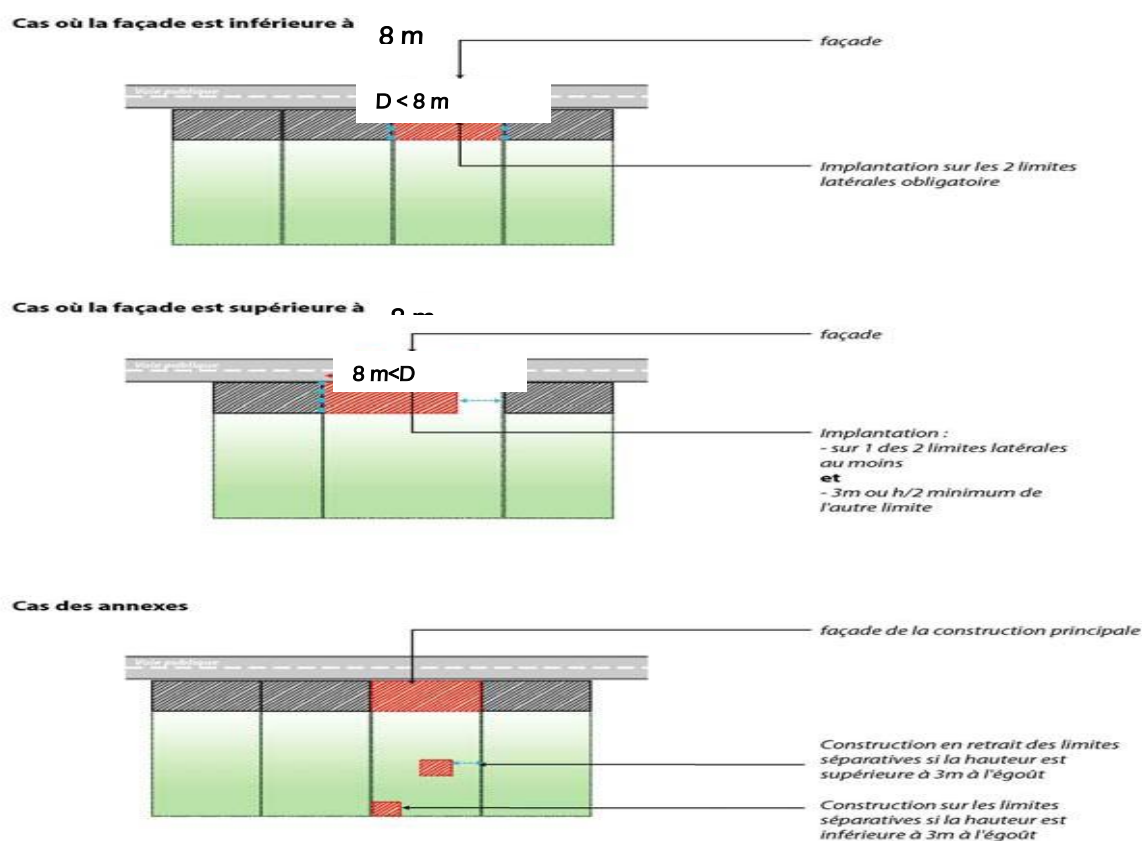
Seules les annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées entre l'alignement et une bande de recul de 20 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale de la façade à l'autre lorsque la largeur du terrain sur voie est inférieure à 8 mètres.

Au-delà de 8 mètres, les constructions pourront être édifiées sur une limite séparative.



Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 1 mètre des limites séparatives

Les annexes doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 m à l'égout.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à R+3+C, sans pouvoir dépasser 12 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

#### **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles HQE concernant l'aspect extérieur des constructions et d'aménagement des abords.

Dans la trame inscrite au titre de l'article L151-19 intégrée dans l'OAP de la rue du Pont Chaput : toutes constructions autorisées à l'article 2 devront faire l'objet d'une intégration paysagère validée par l'architecte des bâtiments de France.

##### **Façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage

**Les enduits** pourront être réalisés à base de chaux ou de produits similaires, de finition talochée ou grattée fin. La couleur sera adaptée au bâti et à l'environnement urbain. Elle sera choisie sur la base du nuancier communal annexé et la méthodologie devra être respectée.

**Les devantures et vitrines des magasins** doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

#### Volumes et percements

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les pignons aveugles sont interdits en façade sur rue pour les constructions principales

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être dans le même alignement

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes fenêtres pourront être de dimension différente.

Les ouvertures sur pignon sont autorisées en respectant l'alignement des ouvertures existantes et leur proportion par rapport aux autres façades du bâti et des bâtis voisins ou mitoyens.

Les encadrements d'ouvertures devront être rectilignes en pierre de Volvic là où elles existent. Pour une création ou un agrandissement, se référer au nuancier communal annexé.

Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1 mètre. Leur dimension ne dépasse pas 98x78 cm. Elles seront intégrées à la toiture et seront posées verticalement.

A l'exclusion des baies vitrées, des devantures ou vitrines de magasin, les volets roulants sont interdits. Les coffres seront dans ce cas intégrés à la construction et rendus non visibles.

#### **Les menuiseries**

En règle générale, les menuiseries des façades anciennes existantes devront être conservées et restaurées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine. Les couleurs seront choisies selon le nuancier municipal adaptées au contexte du bâti.

Pour les constructions nouvelles, les choix des types de menuiseries, leurs dimensions, leur ordonnancement et leur coloris favoriseront une bonne insertion des façades dans leur environnement.

Toutes les fenêtres d'une façade ainsi que tous les volets doivent être de même couleur. Les couleurs seront choisies dans le nuancier annexé. Les lasure sont interdites.

Les volets pleins seront sans écharpes.

**En secteur UAa**, pour les constructions nouvelles ou les extensions, il est recommandé d'employer la lave de Volvic, matériaux traditionnels des constructions dans le bourg.

#### Toitures

Il sera recherché la simplicité de volume et l'unité de conception pour les toitures.

Les pentes de toits seront comprises entre 35 et 60%.

Pour des motifs architecturaux, la toiture d'extension pourra avoir une pente différente que celle du bâtiment existant sous réserve d'une bonne intégration.

Les toits terrasses sont autorisés à condition :

- de ne pas porter sur les toitures du bâtiment principal
- d'être de niveau inférieur à celui de la toiture principale
- que leur surface soit proportionnelle au volume du bâti et n'excède pas 20% de celui-ci.

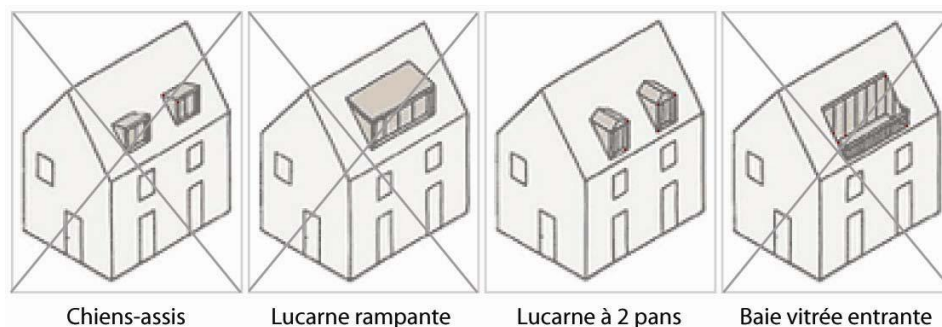
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, les projets pour des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent faire l'objet d'une consultation de l'architecte des bâtiments de France dès lors qu'elles sont situées dans un périmètre de protection de monument historique ou périmètre délimité des abords (PDA).

**Les couvertures de toits** seront réalisées en tuile de terre cuites creuses ou romanes, de couleur uniforme rouge brique. D'autres matériaux pourront être réalisés sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les rives sur pignon seront réalisées en tuiles creuses ou mécaniques. Les tuiles à rabat sont limitées sauf dans le cas d'un bâti avec une architecture non traditionnelle à Volvic (maison de carrier, de vigneron, bâti rural).

Les couvertures en verre sont autorisées sur de petites surfaces, proportionnées aux bâtiments auquel elles sont accolées (sans excéder 25% de la surface de la toiture) et en alignement aux baies de la façade.

L'éclairage des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à 2 pans (bâtière) ou 3 pans (Capucines). Les chiens assis sont interdits de même que les lucarnes rampantes ou en trapèze et les baies vitrées entrantes.



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Cependant, les projets pour des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent faire l'objet d'une consultation de l'architecte des bâtiments de France dès lors qu'elles sont situées dans un périmètre de protection de monument historique ou périmètre délimité des abords (PDA).

Excepté en **UAa**, les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) devront être intégrés à l'architecture

des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires ne pourront constituer plus de 30 à 35% de la superficie de la toiture.

Afin de préserver le paysage de couverture du centre ancien, l'installation de capteurs photovoltaïques ou panneaux solaires peut être admise à condition :

- de ne pas porter sur les toitures du bâtiment principal des immeubles,
- de ne pas être visibles depuis le domaine public au sol,
- de s'insérer dans la composition des couvertures.

***L'abri de jardin*** sera réalisé en matériau d'aspect bois de teinte naturelle sans vernis ou en bâti en parpaing avec un crépi identique à la maison. La toiture sera en tuiles creuses ou romanes de couleur uniforme rouge brique.

Les balcons, balustrades :

Les balcons, balustrades sont en métal à peindre dans la couleur de la palette des ferronneries en référence au nuancier communal annexé.

Clôture :

Les clôtures sur rue pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits existant à la chaux ou du moellon du pays en harmonie avec les façades du bâti, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m.

Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils pourront être surmontés d'une grille en bois ou en métal et non occlusive. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,60m. Les grilles de bois ou de métal sont peintes selon le nuancier municipal, adaptées au contexte urbain.

Les bâches et filets plastiques et palissades pleines en bois (de type tressées) sont interdits.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne uniquement :

- les constructions nouvelles,
- les réhabilitations d'habitation avec une extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,
- les bâtis soumis à changement de destination.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement si la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>
- Au-delà de 40m<sup>2</sup>, 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> avec un minimum d'une place par logement créé

Pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite, il est exigé :

- 1 place pour 5 lits

Pour les établissements commerciaux ou artisanaux, une surface au moins égale à la surface de vente doit être affectée au stationnement

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé :

- 1 place pour 2 chambres

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

***La zone UB correspond aux faubourgs de la ville de Volvic et aux centres villageois des villages de Crouzol, Moulet-Marcenat et Tourtoule. Il s'agit d'une zone mixte regroupant habitat, services, équipements et d'activités. Les formes urbaines sont très diversifiées et traduisent une diversité d'époque de construction.***

***Elle comprend un secteur UBi soumis aux prescriptions du PPRNPi.***

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping et de caravanings, permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, classées ou non pour la protection de l'environnement et sous réserve que la surface de vente ne soit pas supérieure à 1000 m<sup>2</sup>
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale existante.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche et la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

**En secteur UBi**, cette zone est soumise à des risques d'inondations et de ce fait, fait l'objet de prescriptions particulières, notamment au titre du PPRNPi annexé au plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

##### *- Eaux usées :*

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires

##### *- Eaux usées non domestiques :*

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

##### *- Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public, s'il existe, dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.



#### Réseaux divers :

##### *- Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

##### *- Collecte des déchets urbains*

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 3 logements.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 0-20 m par rapport à l'alignement des voies ou à la limite qui s'en substitue.

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants, sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'une instruction au titre des abords :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension,
- Les piscines,
- Les constructions édifiées sur des parcelles dites en drapeau,
- Les annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur maximum est de 3m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère,
- Les constructions édifiées sur des parcelles concernées par les contraintes liées au périmètre défini dans le PPRNPI

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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.

Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 1 m des limites séparatives.

Les constructions d'annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 m à l'égout.

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

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence et de telle sorte qu'il en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à R+2+C, sans pouvoir dépasser 10 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur est fixée à R+2+combles sans toutefois dépasser 8 mètres.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions nécessaires aux services publics, installations d'intérêt général et les équipements publics, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles HQE concernant l'aspect extérieur des constructions et d'aménagement des abords.

### Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

**Les enduits** pourront être réalisés à base de chaux ou de produits similaires, de finition talochée ou grattée fin. La couleur sera adaptée au bâti et à l'environnement urbain. Elle sera choisie sur la base du nuancier communal annexé et la méthodologie devra être respectée.

**Les devantures et vitrines des magasins** doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

#### Volumes et percements

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les pignons aveugles sont interdits en façade sur rue pour les constructions principales

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être dans le même alignement

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes fenêtres pourront être de dimension différente.

Les ouvertures sur pignon sont autorisées en respectant l'alignement des ouvertures existantes et leur proportion par rapport aux autres façades du bâti et des bâtis voisins ou mitoyens.

Les encadrements d'ouvertures devront être rectilignes en pierre de Volvic là où elles existent. Pour une création ou un agrandissement, se référer au nuancier communal annexé.

Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1 mètre. Leur dimension ne dépasse pas 98x78 cm. Elles seront intégrées à la toiture et seront posées verticalement.

A l'exclusion des baies vitrées, des devantures ou vitrines de magasin, les volets roulants sont interdits. Les coffres seront dans ce cas intégrés à la construction et rendus non visibles.

#### **Les menuiseries**

En règle générale, les menuiseries des façades anciennes existantes devront être conservées et restaurées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine. Les couleurs seront choisies selon le nuancier municipal adaptées au contexte du bâti.

Pour les constructions nouvelles, les choix des types de menuiseries, leurs dimensions, leur ordonnancement et leur coloris favoriseront une bonne insertion des façades dans leur environnement.

Toutes les fenêtres d'une façade ainsi que tous les volets doivent être de même couleur. Les couleurs seront choisies dans le nuancier annexé. Les lasures sont interdites.

Les volets pleins seront sans écharpes.

#### Toitures

Il sera recherché la simplicité de volume et l'unité de conception pour les toitures.

Les pentes de toits seront comprises entre 35 et 60%.

Pour des motifs architecturaux, la toiture d'extension aura la même pente que celle du bâtiment existant.

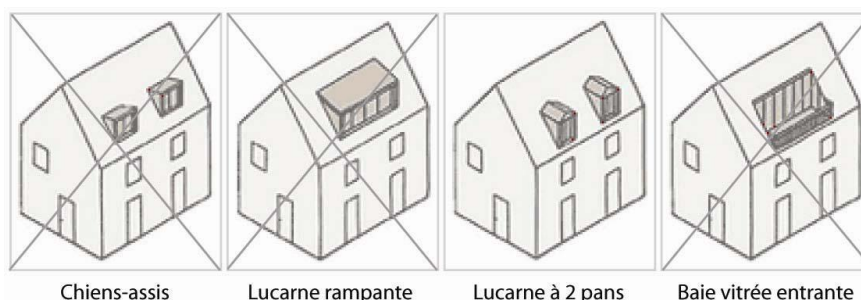
**Les couvertures de toits** seront réalisées en tuile de terre cuites creuses ou romanes, de couleur uniforme rouge brique, à l'exception du village de Moullet et Marcenat où elles seront

de teinte ardoisée. D'autres matériaux pourront être réalisés sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les rives sur pignon seront réalisées en tuiles creuses ou mécaniques. Les tuiles à rabat sont limitées sauf dans le cas d'un bâti avec une architecture non traditionnelle à Volvic (maison de carrier, de vigneron, bâti rural).

Les couvertures en verre sont autorisées sur de petites surfaces, proportionnées aux bâtiments auquel elles sont accolées (sans excéder 25% de la surface de la toiture) et en alignement aux baies de la façade.

L'éclairage des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à 2 pans (bâtière) ou 3 pans (Capucines). Les chiens assis sont interdits de même que les lucarnes rampantes ou en trapèze et les baies vitrées entrantes.



Les toits terrasses accessibles sont autorisés à condition :

- de ne pas porter sur les toitures du bâtiment principal
- d'être de niveau inférieur à celui de la toiture principale
- que leur surface soit proportionnelle au volume du bâti et n'excède pas 20% de celui-ci.

Les terrasses de toit non accessibles seront végétalisées.

Concernant les vérandas, les pentes de toiture peuvent différer de celles du toit du bâti traditionnel. Les matériaux de la toiture peuvent différer de ceux utilisés pour les toits du bâtiment traditionnel.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) devront être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires ne pourront constituer plus de 30 à 35% de la superficie de la toiture.

Afin de préserver le paysage de couverture du centre ancien, l'installation de capteurs photovoltaïques ou panneaux solaires peut être admise à condition :

- de ne pas porter sur les toitures du bâtiment principal des immeubles,
- de ne pas être visibles depuis le domaine public au sol,
- de s'insérer dans la composition des couvertures.

### L'abri de jardin

L'abri de jardin sera réalisé en matériau d'aspect bois de teinte naturelle ou bâti en parpaing avec un crépi identique à la maison. La toiture sera en tuiles creuses ou romanes de couleur uniforme rouge brique. Pour des structures légères des matériaux de teinte similaire sont autorisés, sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'une instruction au titre des abords. La pente de toit reste libre.

#### Les balcons, balustrades :

Les balcons, balustrades sont en métal à peindre dans la couleur des volets, de teinte sera nettement plus foncée que les menuiseries

#### Clôture :

Elles seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales (aubépine, Buddleia, charme, chèvrefeuille, cognassier du Japon, forsythia, hortensia, kerria, lilas, rosiers, fusain, noisetier, sureau, viorne, genêts, potentilles, lavandes, bruyères...) , leur hauteur, dans ce cas n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur rue pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits à la chaux ou du moellon du pays en harmonie avec les façades du bâti. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,60m.

Sur rue, il sera interdit les clôtures pleines (de type palissade bois, bâches...). Les grilles de bois ou de métal autorisées sont ajourées. Elles sont peintes selon le nuancier municipal, adaptées au contexte urbain.

### **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles, les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et les bâtis soumis à changement de destination.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Pour les bureaux et services, il est exigé :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite, il est exigé :

- 1 place pour 5 lits

Pour les établissements commerciaux ou artisanaux, une surface au moins égale à la surface de vente pour les établissements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en rez-de-chaussée doit être affectée au stationnement

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé :

- 1 place pour 2 chambres

### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 3 lots, 10% de la superficie du terrain (dont 1/3 au moins doit être d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs.

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

***La zone UC correspond à l'extension pavillonnaire du bourg centre et des villages de Volvic.***

***Elle comprend plusieurs secteurs :***

- ***un secteur UCi soumis aux prescriptions du PPRNPi.***
- ***un secteur UCp, situé dans les périmètres de protection des zones de captages***
- ***un secteur UC<sub>1</sub>, correspondant à l'opération de l'AFU de La Sagne***
- ***un secteur UC<sub>2</sub>, non raccordé au système d'assainissement collectif***
- ***un secteur UC<sub>3</sub>, autorisant le développement de formes d'habitat diversifiées.***

### **ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping et de caravanings, permanents ou saisonniers, sauf disposition citées à l'article 2
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, classées ou non pour la protection de l'environnement.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale existante.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche et la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

**En secteur UC<sub>1</sub>,** sont autorisées les remembrements effectués par les Associations Foncières Urbaines (A.F.U) à condition de porter sur des superficies au moins égale à 15 000 m<sup>2</sup>.

**En secteur UCi**, cette zone est soumise à des risques d'inondations et de ce fait, fait l'objet de prescriptions particulières, notamment au titre du PPRNPi annexé au plan local d'urbanisme.

**En secteur UCp**, du fait de la proximité des périmètres de protection des eaux de Volvic, les différentes constructions autorisées seront délivrées à condition qu'elles n'entraînent pour les eaux, aucune pollution et aucune insalubrité susceptible d'altérer la qualité des eaux.

**En secteur UC3**, cette zone doit permettre le développement de formes d'habitat diversifiées et installation de résidences mobiles. Le nombre est limité à une résidence mobile par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain disponible non bâti.

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

##### *- Eaux usées :*

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires

**En UC<sub>2</sub>**, les évacuations des eaux usées se fera par un système individuel de traitement des eaux usées conformément au schéma directeur d'assainissement en vigueur sur la commune et aux prescriptions du SPANC.

*- Eaux usées non domestiques :*

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

*- Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public, s'il existe, dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

Réseaux divers :

*- Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

*- Collecte des déchets urbains*

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 5 logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 0-25 m par rapport à l'alignement des voies ou à la limite qui s'en substitue.

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants, sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'une instruction au titre des abords :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension,



- Les piscines,
- Les constructions édifiées sur des parcelles dites en drapeau,
- Les annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur maximum est de 3m à l'égout de la toiture.
- Les constructions édifiées sur les parcelles concernées par les contraintes liées au périmètre défini dans le PPRNPI.

**En secteur UC<sub>1</sub> et UC<sub>3</sub>,** les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent. La marge de recul est portée à 3 mètres par rapport au cheminement doux et piétonnier.

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 ( $H=L$ ).

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur maximum est de 3m à l'égout de la toiture.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour l'ensemble des zones UC :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire sur une limite uniquement, 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.

Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 1 m des limites séparatives.

Les annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 m à l'égout.

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

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence et de telle sorte qu'il en résulte aucun

inconvenient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

**Excepté en secteur UC<sub>1</sub> et UC<sub>3</sub>,** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à R+1+C, sans pouvoir dépasser 8 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions nécessaires aux services publics, installations d'intérêt général et les équipements publics, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

### **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles HQE concernant l'aspect extérieur des constructions et d'aménagement des abords.

#### **Façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage

**Les enduits** seront de finition talochée ou grattée fin. La couleur sera adaptée au bâti et à l'environnement urbain.

La couleur sera choisie sur la base du nuancier communal annexé et la méthodologie devra être respectée.

**Les devantures et vitrines des magasins** doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

#### **Volumes et percements**

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les pignons aveugles sont interdits en façade sur rue pour les constructions principales  
Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être dans le même alignement

Les ouvertures sur pignon sont autorisées en respectant l'alignement des ouvertures existantes et leur proportion par rapport aux autres façades du bâti et des bâtis voisins ou mitoyens.

Les encadrements d'ouvertures devront être rectilignes en pierre de Volvic là où elles existent. Pour une création ou un agrandissement, se référer au nuancier communal annexé.

Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1 mètre. Leur dimension ne dépasse pas 98x78 cm. Elles seront intégrées à la toiture et seront posées verticalement.

**En UC1**, des bandes de couleurs contrastées de 15 à 20 cm de largeur pourront reproduire les encadrements d'ouverture.

### ***Les menuiseries***

En règle générale, les menuiseries des façades anciennes existantes devront être conservées et restaurées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine. Les couleurs seront choisies selon le nuancier municipal, adaptées au contexte du bâti.

Pour les constructions nouvelles, les choix des types de menuiseries, leurs dimensions, leur ordonnancement et leur coloris favoriseront une bonne insertion des façades dans leur environnement.

Toutes les fenêtres d'une façade ainsi que tous les volets doivent être de même couleur. Les volets roulants sont autorisés pour toutes les ouvertures. Les volets pleins seront sans écharpes. Les couleurs seront choisies dans le nuancier annexé. Les lasures sont interdites.

### Toitures

Il sera recherché la simplicité de volume et l'unité de conception pour les toitures.

Les pentes de toits seront comprises entre 35 et 60%.

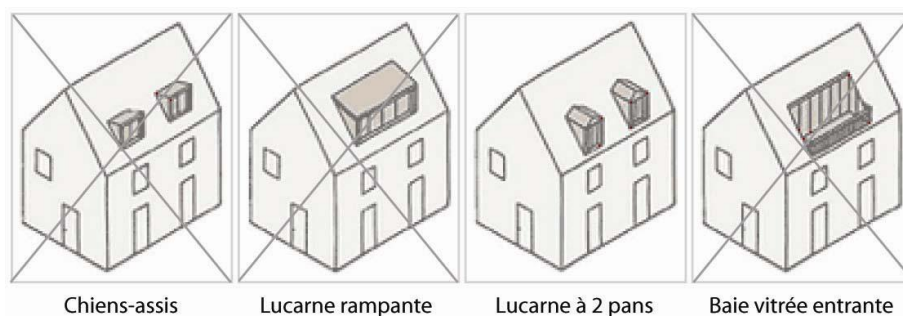
Pour des motifs architecturaux, la toiture d'extension aura la même pente que celle du bâtiment existant.

***Les couvertures de toits*** seront réalisées en tuile de terre cuites creuses ou romanes, de couleur uniforme rouge brique, à l'exception du village de Moullet et Marcenat où elles seront de teinte ardoisée. D'autres matériaux pourront être réalisés sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les rives sur pignon seront réalisées en tuiles creuses ou mécaniques. Les tuiles à rabat sont limitées sauf dans le cas d'un bâti avec une architecture non traditionnelle à Volvic (maison de carrier, de vigneron, bâti rural).

Les couvertures en verre sont autorisées sur de petites surfaces, proportionnées aux bâtiments auquel elles sont accolées (sans excéder 25% de la surface de la toiture) et en alignement aux baies de la façade.

L'éclairage des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à 2 pans (bâtière) ou 3 pans (Capucines). Les chiens assis sont interdits de même que les lucarnes rampantes ou en trapèze et les baies vitrées entrantes.



Les toits terrasses accessibles sont autorisés à condition :

- de ne pas porter sur les toitures du bâtiment principal
- d'être de niveau inférieur à celui de la toiture principale
- que leur surface soit proportionnelle au volume du bâti et n'excède pas 20% de celui-ci.

Les terrasses de toit non accessibles seront végétalisées.

Concernant les vérandas, les pentes de toiture peuvent différer de celles du toit du bâti traditionnel. Les matériaux de la toiture peuvent différer de ceux utilisés pour les toits du bâtiment traditionnel.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) devront être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires ne pourront constituer plus de 30 à 35% de la superficie de la toiture.

L'installation de capteurs photovoltaïques ou panneaux solaires peut être admise à condition ne pas porter atteinte à l'environnement bâti et paysager de Volvic

Les carports sont autorisés sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec la construction existante. Les toitures de forme cintrée ou bombée ne seront pas autorisées.

#### L'abri de jardin :

L'abri de jardin sera réalisé en matériau d'aspect bois de teinte naturelle ou bâti en parpaing avec un crépi identique à la maison. La toiture sera en tuiles creuses ou romanes de couleur uniforme rouge brique. Pour des structures légères des matériaux de teinte similaire seront autorisés, sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'une instruction au titre des abords. Les pentes de toit seront libres.

#### Les balcons, balustrades :

Les balcons, balustrades sont en métal à peindre dans la couleur de la palette des ferronneries en référence au nuancier communal annexé.

#### Clôtures :

Elles seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales (aubépine, Buddleia, charme, chèvrefeuille, cognassier du Japon, forsythia, hortensia, kerria, lilas, rosiers, fusain, noisetier, sureau, viorne, genêts, potentilles, lavandes, bruyères...) , leur hauteur, dans ce cas n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur rue pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits à la chaux ou du moellon du pays en harmonie avec les façades du bâti. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,60m.

Sur rue, il sera interdit les clôtures pleines (de type palissade bois, bâches...). Les grilles de bois ou de métal autorisées sont ajourées. Elles sont peintes selon le nuancier municipal, adaptées au contexte urbain.

**En UC<sub>1</sub>**, pour les clôtures en façade de rue, seuls seront autorisés les murs pleins ou les grilles ou grillage d'une hauteur de 1,40 m. Cette hauteur s'entend hors ouvrage nécessaires au soutènement. Les murs surmontés d'une grille ou d'un grillage sont interdits. Les portails seront en harmonie avec la clôture (hauteur = 1,40m). Dans le cas de clôtures sur rue avec une pente, celles-ci ne comporteront pas de redents, le niveau supérieur de celles-ci étant parallèle à la pente.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles, les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et les bâtis soumis à changement de destination.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

**En UC<sub>1</sub>**, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les bureaux et services, il est exigé :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite, il est exigé :

- 1 place pour 5 lits

Pour les établissements commerciaux ou artisanaux, une surface au moins égale à la surface de vente pour les établissements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en rez-de-chaussée doit être affectée au stationnement

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé :

- 1 place pour 2 chambres

## **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

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

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD**

***La zone UD correspond à l'urbanisation traditionnelle d'anciens hameaux agricoles et des villages de carriers, dans lesquels il s'agit de conserver des capacités limitées d'accueil de nouvelles constructions.***

***Elle comprend un secteur UD<sub>p</sub>, situé dans les périmètres de protection des eaux de Volvic et un secteur UD<sub>1p</sub> correspondant aux villages de carriers et situés également dans le périmètre de protection des eaux de Volvic.***

### **ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping et de caravans, permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions
- Les ICPE.

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale existante.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche et la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

**En secteur UD<sub>1p</sub>,** du fait de la proximité des périmètres de protection des eaux de Volvic, les différentes constructions autorisées seront délivrées à condition qu'elles n'entraînent, pour les eaux, aucune pollution et aucune insalubrité susceptible d'altérer la qualité des eaux.

**En UD1,** les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, non classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300 m<sup>2</sup> sont autorisées.

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### **ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

##### *- Eaux usées :*

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires

##### *- Eaux usées non domestiques :*

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

##### *- Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public, s'il existe, dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

Réseaux divers :

- *Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

- *Collecte des déchets urbains*

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 5 logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## **ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 0-20 m par rapport à l'alignement des voies ou à la limite qui s'en substitue.

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants, sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'une instruction au titre des abords :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension,
- Les piscines,
- Les constructions édifiées sur des parcelles dites en drapeau,
- Les annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur maximum est de 3m à l'égout de la toiture.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, qui n'est pas implantée sur une limite latérale, devra être en retrait des limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.



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

Libre

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à R+1+C, sans pouvoir dépasser 9 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions nécessaires aux services publics, installations d'intérêt général et les équipements publics, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

## **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles HQE concernant l'aspect extérieur des constructions et d'aménagement des abords.

### **Façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage

**Les enduits** pourront être réalisés à base de chaux ou de produits similaires, de finition talochée ou grattée fin. La couleur sera adaptée au bâti et à l'environnement urbain. Elle sera choisie sur la base du nuancier communal annexé et la méthodologie devra être respectée.

**Les devantures et vitrines des magasins** doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

#### Volumes et percements

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les pignons aveugles sont interdits en façade sur rue pour les constructions principales

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être dans le même alignement

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes fenêtres pourront être de dimension différente.

Les ouvertures sur pignon sont autorisées en respectant l'alignement des ouvertures existantes et leur proportion par rapport aux autres façades du bâti et des bâtis voisins ou mitoyens.

Les encadrements d'ouvertures devront être rectilignes en pierre de Volvic là où elles existent. Pour une création ou un agrandissement, se référer au nuancier communal annexé.

Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1 mètre. Leur dimension ne dépasse pas 98x78 cm. Elles seront intégrées à la toiture et seront posées verticalement.

A l'exclusion des baies vitrées, des devantures ou vitrines de magasin, les volets roulants sont interdits. Les coffres seront dans ce cas intégrés à la construction et rendus non visibles.

#### ***Les menuiseries***

En règle générale, les menuiseries des façades anciennes existantes devront être conservées et restaurées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine. Les couleurs seront choisies selon le nuancier municipal adaptées au contexte du bâti.

Pour les constructions nouvelles, les choix des types de menuiseries, leurs dimensions, leur ordonnancement et leur coloris favoriseront une bonne insertion des façades dans leur environnement.

Toutes les fenêtres d'une façade ainsi que tous les volets doivent être de même couleur. Les couleurs seront choisies dans le nuancier annexé. Les lasures sont interdites.

Les volets pleins seront sans écharpes.

#### Toitures

Il sera recherché la simplicité de volume et l'unité de conception pour les toitures.

Les pentes de toits seront comprises entre 35 et 60%.

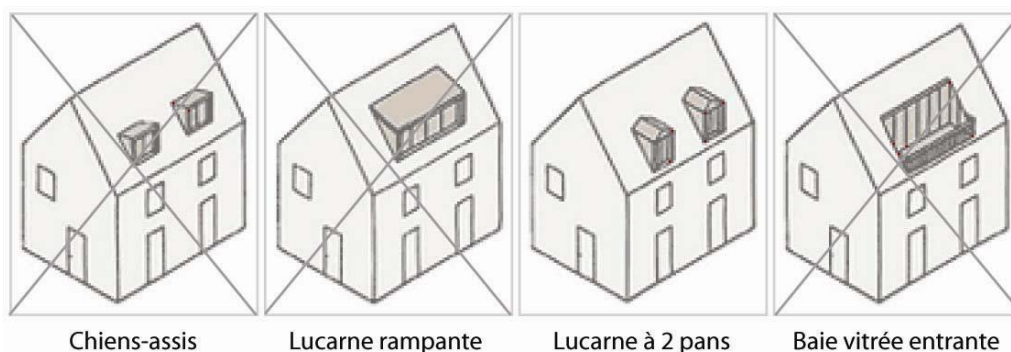
Pour des motifs architecturaux, la toiture d'extension aura la même pente que celle du bâtiment existant.

***Les couvertures de toits*** seront réalisées en tuile de terre cuites creuses ou romanes, de couleur uniforme rouge brique. D'autres matériaux pourront être réalisés sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les rives sur pignon seront réalisées en tuiles creuses ou mécaniques. Les tuiles à rabat sont limitées sauf dans le cas d'un bâti avec une architecture non traditionnelle à Volvic (maison de carrier, de vigneron, bâti rural).

Les couvertures en verre sont autorisées sur de petites surfaces, proportionnées aux bâtiments auquel elles sont accolées (sans excéder 25% de la surface de la toiture) et en alignement aux baies de la façade.

L'éclairage des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à 2 pans (bâtière) ou 3 pans (Capucines). Les chiens assis sont interdits de même que les lucarnes rampantes ou en trapèze et les baies vitrées entrantes.



Les toits terrasses sont autorisés à condition que leurs surfaces ne dépassent pas 30% maxi de la couverture totale. Les terrasses de toit non accessibles seront végétalisées.

Concernant les vérandas, les pentes de toiture peuvent différer de celles du toit du bâti traditionnel. Les matériaux de la toiture peuvent différer de ceux utilisés pour les toits du bâtiment traditionnel.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) devront être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires ne pourront constituer plus de 30 à 35% de la superficie de la toiture.

#### L'abri de jardin :

L'abri de jardin sera réalisé en matériau d'aspect bois de teinte naturelle ou bâti en parpaing avec un crépi identique à la maison. La toiture sera en tuiles creuses ou romanes de couleur uniforme rouge brique. Pour des structures légères des matériaux de teinte similaire seront autorisés, sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'une instruction au titre des abords. Les pentes de toit seront libres.

#### Les balcons, balustrades :

Les balcons, balustrades sont en métal à peindre dans la couleur de la palette des ferronneries en référence au nuancier communal annexé.

#### Clôtures :

Elles seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales (aubépine, Buddleia, charme, chèvrefeuille, cognassier du Japon, forsythia, hortensia, kerria, lilas, rosiers, fusain, noisetier, sureau, viorne, genêts, potentilles, lavandes, bruyères...) , leur hauteur, dans ce cas n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur rue pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits à la chaux ou du moellon du pays en harmonie avec les façades du bâti. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,60m.

Sur rue, il sera interdit les clôtures pleines (de type palissade bois, bâches...). Les grilles de bois ou de métal autorisées seront ajourées. Elles sont peintes selon le nuancier municipal, adaptées au contexte urbain.

## **ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles, les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et les bâtis soumis à changement de destination.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Pour les bureaux et services, il est exigé :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite, il est exigé :

- 1 place pour 5 lits

Pour les établissements commerciaux ou artisanaux, une surface au moins égale à la surface de vente pour les établissements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en rez-de-chaussée doit être affectée au stationnement

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé :

- 1 place pour 2 chambres

## **ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 50 % de la superficie totale du terrain.

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

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UF**

***La zone UF est la zone dédiée aux activités et équipements spécialisés au service public ferroviaire.***

### **ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF2 sont interdites

### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de toute nature, les installations et dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant. .
- Les constructions, installations et dépôts pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement de marchandises).
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements.

### **ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

#### **ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Assainissement

###### *- Eaux usées :*

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

###### *- Eaux usées non domestiques :*

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

###### *- Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public, s'il existe, dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

##### Réseaux divers :

###### *- Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

###### *- Collecte des déchets urbains*

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

#### **ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et annexes à la construction doivent s'implanter dans une limite de 20 mètres maximum de recul.

Dans le cas où les deux constructions voisines n'ont pas le même retrait, l'implantation se fera par rapport au retrait le plus faible.

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction, qui n'est pas implantée sur une limite latérale, devra être en retrait des limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

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

Libre

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est 10 mètres à l'égout du toit. Pour tout autre ouvrage la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

### Façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...).

## **ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles, les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et les bâtis soumis à changement de destination.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

Pour les dépôts et autres installations, il est exigé :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.



## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL**

***La zone UL correspond aux secteurs de la commune dans lesquels les équipements publics à vocation d'équipements scolaires, de loisirs, sports et tourisme, bureaux et services sont prédominants.***

***Le secteur ULa est un secteur plus particulièrement dédié à des constructions et installations légères destinées à la valorisation et à l'hébergement touristique C'est un secteur sensible où des prescriptions spécifiques sont imposées pour assurer une bonne insertion environnementale et paysagère des aménagements et constructions autorisées.***

***Ce site est susceptible de présenter une sensibilité sur le plan géotechnique nécessitant la réalisation d'investigations géotechniques préalables permettant de définir les conditions à respecter en termes d'aménagement et de construction.***

### **ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits :

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs,...)
- Les caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles et de matériaux,
- Les ICPE

### **. ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sur l'ensemble de la zone UL

- Les travaux d'aménagement ou d'équipements destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires ;
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sur l'ensemble de la zone UL à l'exception du secteur ULa

- Les bureaux et services liés à une activité de loisirs ;
- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs : culturel, sportif touristique ou de loisirs,

Dans le secteur ULa :

- Les constructions et installations légères destinées à la valorisation et à l'hébergement touristique sous réserve de s'inscrire dans un projet global sur l'ensemble du secteur ULa

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse ouverte à la circulation automobile n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

#### Dans le secteur ULa :

- Aucune voie ouverte à la circulation automobile de manière permanente ne pourra être créée en dehors des accès nécessaires à la sécurité, à la lutte contre l'incendie, à l'entretien du site et aux accès des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Les accès des véhicules se feront exclusivement à partir de la rue du Pont Jany.
- Une continuité de cheminements piétons devra être assurée entre les différents pôles d'équipements et d'animation touristique existant sur et autour du site.

### **ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

- *Eaux usées* :

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

- *Eaux usées non domestiques* :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

- *Eaux pluviales* :

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public, s'il existe, dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

Réseaux divers :

- *Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

- *Collecte des déchets urbains*

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

Dans le secteur ULa :

Une rétention des EP devra être mise en place de manière à limiter les rejets dans le réseau collectif.

Dans le secteur ULa, le stockage des ordures ménagères devra être réalisé par le biais d'un point de regroupement. Ce point de regroupement devra être facilement accessible par les véhicules de collecte à partir de la rue du Pont Jany, sans nécessiter la création de voies adaptées à l'intérieur du secteur ULa. Il pourra être implanté sur le secteur lui-même ou à proximité immédiate, sur la zone UL.

## **ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes

Dans le cas où les deux constructions voisines n'ont pas le même retrait, l'implantation se fera par rapport au retrait le plus faible.

Le long de la RD 986, les constructions devront être implantées à une distance de 35 m ou de 75 m de l'axe de la voie.

#### **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Déclaration de projet**

Les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Implantation libre

#### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur ULa, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 15%

#### **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est 10 mètres à l'égout du toit. Pour tout autre ouvrage la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Dans le secteur ULa, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 5m.

#### **ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

##### **Façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...).

Dans le secteur ULa :

Les revêtements de façades seront réalisés en matériaux naturels (bois, pierre...) ou enduits

Les teintes vives sont interdites sauf de manière très ponctuelle.

Les pastiches d'architectures extérieures à la région sont interdits.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, serres...) doivent être intégrés à la composition architecturale générale des constructions.

### **Déclaration de projet**

Les clôtures seront à dominante végétale. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m.

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles, les extensions de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et les bâtis soumis à changement de destination.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Pour les constructions liées aux équipements publics et de services, il est exigé :

- 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

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

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensemble végétaux de valeur.

Dans le secteur ULa :

Tout arbre abattu devra être remplacé à raison d'un arbre planté pour un arbre abattu.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L123.1.5 7ème du Code de l'Urbanisme.

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX<sub>1</sub>**

***La zone UX<sub>1</sub> correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités artisanales d'ateliers de taille, de stockage, de formation liée aux métiers de la Pierre de Volvic.***

***Dans le secteur de la gare et du Cratère, la zone UX<sub>1</sub> est indiquée (p) du fait de la proximité des périmètres de protection liée au captage des eaux de Volvic***

### **ARTICLE UX<sub>1</sub>.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits :

- Les logements non mentionnés à l'article UX2
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les activités commerciales non liées à l'activité de la Pierre
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping et de caravanings, permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions.

### **. ARTICLE UX<sub>1</sub>. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ICPE
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour des fonctions d'entretien, de maintenance ou de gardiennage. Le logement de fonction est dans ce cas limité à 1 par unité foncière. Il doit être réalisé dans le corps du bâtiment d'activités (sauf raison de sécurité) et la surface de plancher affectée au logement doit être inférieure à 120m<sup>2</sup>
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone.

### **ARTICLE UX<sub>1</sub>. 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

#### **ARTICLE UX<sub>1</sub> 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage) sont interdits.

##### Assainissement

###### *- Eaux usées :*

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires

###### *- Eaux usées non domestiques :*

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

###### *- Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

##### Réseaux divers :

###### *- Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

*- Collecte des déchets urbains*

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

#### **ARTICLE UX<sub>1</sub> 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UX<sub>1</sub> 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la RD 986, les constructions devront être implantées à une distance de 35 m ou de 75 m de l'axe de la voie, selon les indications portées au règlement graphique.

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 ( $H=L$ ).

#### **ARTICLE UX<sub>1</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

#### **ARTICLE UX<sub>1</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence et de telle sorte qu'il en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

#### **ARTICLE UX<sub>1</sub> 9 - EMPRISE AU SOL**

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



## **ARTICLE UX<sub>1</sub> 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit. Pour tout autre ouvrage la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE UX<sub>1</sub> 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les principes suivants seront respectés :

- L'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble et le bâtiment s'intégrer avec les extérieurs.
- Le bâtiment utilisera de préférence des matériaux traditionnels ou industriels de qualité tels que bardage en métal, produits verriers ou aluminium, etc.
- Une harmonie de couleurs excluant le blanc en grande surface devra être recherchée
- Tous les bâtiments annexes nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures seront traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leur matériaux.

### Clôtures

Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées soit par des haies vives ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut, d'une hauteur maxima de 0,80 m. La hauteur totale de la clôture, quelle que soit sa composition, ne sera pas supérieure à 2 m.

Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire voie, haie compacte.

## **ARTICLE UX<sub>1</sub> 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique

Pour les constructions à usage de bureau et commerce, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Pour les dépôts et installations, il est exigé :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour l'artisanat, il est exigé :

- 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions nouvelles à vocation de logement de fonction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

### **ARTICLE UX<sub>1</sub> 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

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

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX<sub>2</sub>**

***La zone UX<sub>2</sub> correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités industrielles, à vocation touristique liée à l'activité industrielle, de bureaux et services liées à l'eau de Volvic. Elle regroupe deux sites : la zone du Chancet et le site des Goulets.***

### **ARTICLE UX<sub>2</sub>1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits :

- Les logements non mentionnés à l'article UX<sub>2</sub> - 2
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- les activités commerciales non liées à l'activité des Eaux de Volvic
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping et de caravans, permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions.

### **ARTICLE UX<sub>2</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, les aménagements, et installations techniques dès lors qu'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- les ICPE,
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour des fonctions d'entretien, de maintenance ou de gardiennage. Le logement de fonction est dans ce cas limité à 1 par unité foncière. Il doit être réalisé dans le corps du bâtiment d'activités (sauf raison de sécurité) et la surface de plancher affectée au logement doit être inférieure à 120m<sup>2</sup>,
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone.

### **ARTICLE UX<sub>2</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

#### **ARTICLE UX<sub>2</sub> 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage) sont interdits.

##### Assainissement

###### *- Eaux usées :*

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires

###### *- Eaux usées non domestiques :*

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

###### *- Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

##### Réseaux divers :

###### *- Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

*- Collecte des déchets urbains*

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## **ARTICLE UX<sub>2</sub> 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UX<sub>2</sub> 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la RD 986, les constructions devront être implantées à une distance de 35 m ou de 75 m de l'axe de la voie, selon les indications portées au règlement graphique.

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 ( $H=L$ ).

## **ARTICLE UX<sub>2</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

L'implantation sera libre pour les constructions, les aménagements, et installations techniques dès lors qu'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UX<sub>2</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence et de telle sorte qu'il en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

## **ARTICLE UX<sub>2</sub> 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UX<sub>2</sub> 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit. Pour tout autre ouvrage la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut excéder 8,0 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UX<sub>2</sub> 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les principes suivants seront respectés :

- l'aménagement du terrain devra être pris dans son ensemble et le bâtiment s'intégrer avec les extérieurs.
- Le bâtiment utilisera de préférence des matériaux traditionnels ou industriels de qualité tels que bardage en métal, produits verriers ou aluminium, etc.
- Une harmonie de couleurs excluant le blanc en grande surface devra être recherchée
- Tous les bâtiments annexes nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les accès, aires de stationnement, le stockage ainsi que les espaces verts et clôtures seront traités avec soin tant dans leur composition et leur emplacement que dans leur matériaux.

### Clôtures

Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées soit par des haies vives ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut, d'une hauteur maxima de 0,80 m. La hauteur totale de la clôture, quelle que soit sa composition, ne sera pas supérieure à 2 m.

Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire voie, haie compacte.

Sauf impératif techniques, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, réservoir d'eau pour la protection incendie, climatiseur, groupe froid, etc.) doivent être intégrées aux constructions.

Pour les locaux commerciaux ou d'activités ou pour les équipements publics ou de services de proximité au public, les gaines techniques devront s'intégrer de par leur forme et leur matériau au volume principal du bâtiment.

## **ARTICLE UX<sub>2</sub> 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique

Pour les constructions à usage de bureau et commerce, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Pour les dépôts et installations, il est exigé :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions nouvelles à vocation de logement de fonction, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

## **ARTICLE UX<sub>2</sub> 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

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

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX<sub>3</sub>**

***La zone UX3 correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités industrielles, artisanales, ou de service. Elle regroupe 2 sites : le site du Chancet (UX3) et le site de Champloup (UX3a et UX3b)***

***Dans un souci de cohérence avec les zones d'activités créées par la Communauté de Communes de Volvic, Sources et Volcans, il a été décidé de procéder à un zonage définissant l'implantation et la vocation des activités distinguant la Parc d'Activités et la Zone Artisanale de Champloup.***

***Ainsi :***

- ***la partie Nord comprenant l'espace situé entre la rue de la Croix Badière et la Route Départementale RD 943 correspondant au Parc d'Activité de Champloup, dit secteur UX<sub>3a</sub>, et dont la vocation est de recevoir des activités industrielles ou de bureaux dans les secteurs suivants : tertiaire, santé, agro-alimentaire et environnement***
- ***la partie Sud-ouest, située entre la rue de la Croix Badière et rue de la Bélarde dit secteur UX<sub>3b</sub>, et qui a pour vocation de recevoir des activités artisanales ou de services.***

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits :

- Les logements
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping et de caravans, permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions.

### **. ARTICLE UX<sub>3</sub> - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **➤ Règles générales :**

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ICPE sous réserves qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables au bien ;
- Les exhaussements et les affouillements sous condition d'une intégration au site
- **Pour le secteur UX<sub>3a</sub> : parc d'activité**



Les constructions à usage d'équipements collectifs liés aux infrastructures industrielles, de bureaux, de productions, dans les activités suivantes : tertiaire, santé, agro-alimentaire et environnement.

➤ **Pour le secteur UX<sub>3b</sub> : zone artisanale**

Les constructions à usage d'équipements collectifs liés aux activités artisanales et de services.

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> - 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 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. En particulier, l'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront pas entraîner de manœuvres sur les voies publiques.

#### Voirie :

Pour être constructible les terrains devront être desservis par des voies publiques, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

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

L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage) sont interdits.

#### Assainissement

##### *- Eaux usées :*

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Les eaux industrielles devront être traitées sur chacun des lots, préalablement au rejet dans le réseau principal. L'évacuation des eaux résiduelles artisanales peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

##### *- Eaux pluviales :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Un dispositif spécifique de traitement des eaux, ou de rétention d'écoulement des eaux ou de récupération pourra être demandé en fonction de l'activité.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle, favorisant ainsi soit l'infiltration sur la parcelle soit le réusage de celle-ci ; en utilisant par exemple des bassins plantés à ciel ouvert, des réservoirs sous-chaussées-parking-bâtiments, des puits d'infiltration, des noues,...)

#### Réseaux divers :

##### *- Electricité et Télécommunications*

Pour toute construction, le raccordement aux réseaux, sur le domaine public et privé devra être enterré.

*- Collecte des déchets urbains*

La collecte des déchets ménagers et recyclables se fera par les services de ramassage collectif des ordures.

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> - 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la RD 986, les constructions devront observer un recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie, selon les indications portées au règlement graphique.

Nivellement :

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

Le niveau des bâtiments et plateforme revêtues devra être compatible avec le niveau de raccordements des réseaux.

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> - 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 50 % de la superficie des terrains.

Les dispositifs spécifiques et techniques ne seront pas cependant comptabilisés dans l'emprise au sol. Se reporter à l'article 11 pour leurs intégrations sur le terrain.

L'emprise totale du projet (bâtiments, éléments techniques, voiries, parking, dépôts,..) ne devra pas être supérieure à 80% de la superficie du lot, de ce fait 20% de la surface devra être dédiée aux espaces verts

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> - 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit.

Pour tout autre ouvrage la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Tous les dispositifs et installations techniques telles que les cuves, chaufferies, devront être entièrement inclus dans les bâtiments, ou bien entièrement masqué et faire partie de la composition architectural du bâtiment.

#### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront étroitement au profil du terrain naturel,
- Le choix en matière d'implantations, de volumes, et d'aspects de constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel,
- La profondeur des bâtiments par rapport à la façade principale devra être d'un minimum de 10 mètres et ceci pour le volume principal,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et toute imitation de matériaux est interdit,
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie sous réserve des autorisations nécessaires,..) sont autorisés
- Les constructions à ossature bois sont autorisées, à l'exception des fustes.

#### **Règles particulières**

- L'utilisation du béton brut est autorisée à condition qu'il ne soit pas trop clair.
- D'une manière générale, le sens principal du faîtage doit être parallèle par rapport aux voies.
- Les motifs fantaisies, qu'ils soient réalisés à l'aide de panneaux, de bardage ou de peintures, tels que rayures horizontales ou verticales, damiers ou des dégradés sont interdits.
- Les matériaux utilisés devront être non réfléchissants et mats. L'utilisation du verre est autorisée.
- L'utilisation de bardage bois est possible, se reporter un nuancier communal.
- Les matériaux utilisés en toiture doivent être d'un ton plus foncé que la façade.
- L'emploi de revêtement de couleur blanche est interdit.
- L'emploi de la couleur rouge en toiture est interdit.
- Les toitures seront au maximum à doubles pans. Dans le cas de pans de toiture compris entre 1 à 10%, le camouflage ou l'habillage éventuel des pignons par des acrotères ou des bandeaux devra concerner l'ensemble du périmètre du bâtiment et être au nu des élévations.
- Les toitures terrasses, végétalisées sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les panneaux de cellules photovoltaïques et les capteurs solaires, doivent être intégrés dans le plan (sans surépaisseur) de la toiture. Ils seront de teinte noir et mate, la structure porteuse sera dans la tonalité des panneaux.
- Les couleurs utilisées doivent se rapprocher des teintes unies, telles que gris vert ou le gris, ... Elles peuvent notamment être choisies parmi les références RAL suivantes : RAL 6013, 6014, 6015, 7002, 7003 7005, 7009, 7010, 7012, 7013, 7022, 7030, 7033, 7034, 7037, 7039.
- Les couleurs de type rouge, jaune, orange, bleu, ou violet sont interdites.
- Un traitement de couleur différente et contrastée est autorisé pour souligner les ouvertures, les huisseries, la structure ou une enseigne. Les couleurs suivantes sont autorisées à cet effet :, blanc, noir, et peuvent être choisies notamment parmi les références RAL suivantes : 9003, 9005, 7031, 7012, 7015, 7016, 7024, 7045, 7046

#### Clôtures et murets de soutènement ou de séparation

- Les clôtures le long des voies seront implantées en limites de parcelle.
- Les clôtures le long de la RD 986 et celles situées de part et d'autre de l'entrée principal des lots seront réalisées au moyen de piquets métalliques en T et de grille ou de grillages à simple torsion aux mailles 5x5 cm ou présentant un aspect similaire, galvanisés ou plastifiés. Les couleurs utilisées doivent être de couleur vert foncé ou gris.
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf en cas de réglementation spécifique liée à l'activité.
- Les systèmes d'entrées de parcelle et les portails intégreront les coffrets techniques, et serviront éventuellement de support pour la pré-enseigne, l'éclairage d'entrée et le portail coulissant et ils permettront de masquer les containers poubelles.
- Les clôtures pleines ne sont pas autorisées, sauf dans le cas où elles sont utilisées en tant que murs de soutènement. La construction de murs le long de la RD 986 est interdite.
- La construction de murets de soutènement et de séparation est autorisée à condition qu'elle soit réalisée avec un matériau s'intégrant parfaitement aux couleurs de l'environnement, tels que matériaux de type gabion, sous réserve que la pierre utilisée soit locale et que les murs soient végétalisables.

- Des clôtures – écrans végétalisées pourraient être édifiées en prolongement du bâti afin de masquer les stockages ou éléments dévalorisants.

#### Enseigne :

L'implantation, la taille et le type des enseignes devront se référer, à la Charte signalétique du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne et au Règlement National de Publicité (RNP) et au cahier des charges de la Communauté de Communes concernant la zone de Champloup (pour les secteurs UX3a et UX3b).

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> - 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique

#### Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

#### Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente

#### Pour les dépôts et installations, il est exigé :

- 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Pour l'artisanat, il est exigé :

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le stationnement des véhicules légers et des poids lourds ne sera pas autorisés entre la voie publique et la façade principale du bâtiment, mais seulement latéralement ou en fond de parcelle.

Le long de la RD 986, les zones de stationnement devront être situées entre la rocade et les bâtiments.

Les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique privilégiant les matériaux naturels (pouzzolane, bois, etc..) de manière à limiter les surfaces en enrobé et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. A noter que dans ce cas-là, ils seront comptabilisés en espaces paysagers et feront partie des 20% mentionnés à l'article 9.

### **ARTICLE UX<sub>3</sub> - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voiries aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les talus de remblais comme les déblais doivent être « couchés » au maximum de 3 pour 2. Ces talus doivent être parfaitement végétalisés, soit enherbés, soit plantés d'arbustes.

Les marges de reculement fixées à l'article UX6 et les marges d'isolement fixées à l'article UX7 seront, dans la mesure du possible, plantées d'arbres. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés toutes les 4 places soit regroupés de façon à former des haies ou des bosquets destinés à rompre la monotonie de l'aire de stationnement.

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**

***La zone 1AU correspond aux secteurs de la commune insuffisamment équipés dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et pour lesquelles des orientations particulières d'aménagement ont été définies.***

***La lettre suivant le sigle 1AU renvoie à l'occupation principale du sol (ex : H pour habitat, M pour mixte (équipement, commerce et habitat) ; L pour loisirs).***

***Les zones 1AUHa et 1 AUM seront réalisées prioritairement à court ou moyen terme. Les zones 1AUHb pourront s'urbaniser si 50% des zones 1AUHa est déjà réalisé.***

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les caravanes isolées

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Sous les conditions suivantes :

#### **➤ Règles générales :**

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'éclairage public, de téléphone, etc., sont réalisés de manière à ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone ;
- la défense incendie du projet est assurée.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après dès lors que :

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, classées ou non pour la protection de l'environnement
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche et la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux
- Les travaux d'aménagement ou d'équipements destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs : culturel, sportif touristique ou de loisirs,



- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **Règle particulière pour les secteurs 1AUH :**

- le projet porte sur une superficie minimale de terrain de 1 ha ou sur le solde de la zone, lorsque la superficie de 1 ha ne peut être atteinte.

2.2 - Dans le cas où les conditions du 2.1 ne sont pas remplies, seuls sont autorisés :

- les constructions techniques liées aux travaux divers : poste de transformation, poste de relèvement...) à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- la réhabilitation, le changement de destination conforme à la zone et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible).

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

La création de voies nouvelles, le choix de leur tracé, de leur topographie et de leur traitement devra permettre d'en limiter au maximum l'impact visuel dans le paysage, et respecter un plan d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération préalablement autorisé.

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagés, sans pouvoir être inférieur à 4 (quatre) mètres de largeur.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

Dans le cas de voirie en impasse, la voie devra comporter un espace de retournement permettant le demi-tour de tous véhicules.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

##### *- Eaux usées :*

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

##### *- Eaux usées non domestiques :*

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

##### *- Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public, s'il existe, dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

#### Réseaux divers :

##### *- Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

##### *- Collecte des déchets urbains*

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 5 logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.

Le long de la RD 986, les constructions devront être implantées à une distance de 35 m ou de 75 m de l'axe de la voie.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 1 m des limites séparatives.

~~Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 m à l'égout.~~

~~L'implantation des abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol reste libre, sous réserve que cela ne génère pas de gêne au niveau de la sécurité publique.~~

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence et de telle sorte qu'il en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

**En zone 1AUL**, implantation libre.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à R+2+C, sans pouvoir dépasser 8 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les logements sociaux, une hauteur de R+3+combles sans pouvoir dépasser 10 mètres de hauteur à l'égout du toit est autorisée.

Pour les constructions nécessaires aux services publics, installations d'intérêt général et les équipements publics, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **➤ Règles générales :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles HQE concernant l'aspect extérieur des constructions et d'aménagement des abords.

### **➤ Règles particulières pour les secteurs 1AUM et 1AUL :**

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement du 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 de façon homogène.

Les traitements architecturaux et paysagers devront garantir la qualité des façades et des aménagements.

### **➤ Règles particulières pour les secteurs 1AUH**

#### **• Façades :**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage

**Les enduits** Les enduits seront de finition talochée ou grattée fin. La couleur sera adaptée au bâti et à l'environnement urbain. La couleur sera choisie sur la base du nuancier communal annexé et la méthodologie devra être respectée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

#### **• Volumes et percements : pour les secteurs 1AUH :**

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les pignons aveugles sont interdits en façade sur rue pour les constructions principales

Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être dans le même alignement.

Les ouvertures sur pignon sont autorisées en respectant l'alignement des ouvertures existantes et leur proportion par rapport aux autres façades du bâti et des bâtis voisins ou mitoyens.

Les encadrements d'ouvertures devront être rectilignes en pierre de Volvic là où elles existent. Pour une création ou un agrandissement, se référer au nuancier communal annexé.

Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1 mètre. Leur dimension ne dépasse pas 98x78 cm. Elles seront intégrées à la toiture et seront posées verticalement.

***Les menuiseries*** Les menuiseries en bois seront à peindre selon les couleurs du nuancier municipal, adaptées au contexte du bâti et seront non lasurées. Toutes les fenêtres d'une façade ainsi que tous les volets doivent être de même couleur. Les lasures sont interdites. Les volets pleins seront sans écharpes. Les volets roulants sont autorisés pour toutes les ouvertures. Les coffres seront dans ce cas intégrés à la construction et rendus non visibles.

Les couleurs seront choisies dans le nuancier annexé.

- Toitures pour les secteurs 1AUH :

Il sera recherché la simplicité de volume et l'unité de conception pour les toitures.

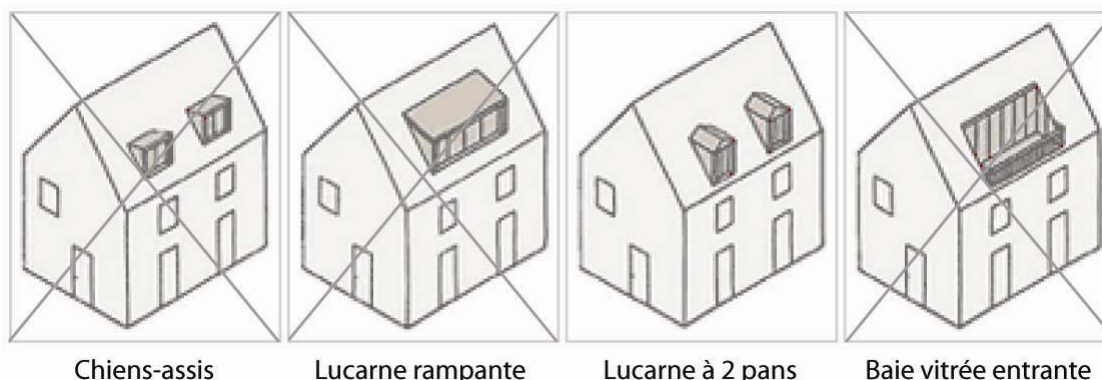
Pour des motifs architecturaux, la toiture d'extension aura la même pente que celle du bâtiment existant.

***Les couvertures de toits*** Les couvertures de toits seront réalisées en tuile de terre cuites creuses ou romanes, de couleur uniforme rouge brique. D'autres matériaux pourront être réalisés sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les rives sur pignon seront réalisées en tuiles creuses ou mécaniques. Les tuiles à rabat sont limitées sauf dans le cas d'un bâti avec une architecture non traditionnelle à Volvic (maison de carrier, de vigneron, bâti rural).

Les couvertures en verre sont autorisées sur de petites surfaces, proportionnées aux bâtiments auquel elles sont accolées (sans excéder 25% de la surface de la toiture) et en alignement aux baies de la façade.

L'éclairage des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à 2 pans (bâtière) ou 3 pans (Capucines). Les chiens assis sont interdits de même que les lucarnes rampantes ou en trapèze et les baies vitrées entrantes.



Les toits terrasses sont autorisés à condition que leurs surfaces ne dépassent pas 30% maxi de la couverture totale. Les terrasses de toit non accessibles seront végétalisées.

Concernant les vérandas, les pentes de toiture peuvent différer de celles du toit du bâti traditionnel. Les matériaux de la toiture peuvent différer de ceux utilisés pour les toits du bâtiment traditionnel.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) devront être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires ne pourront constituer plus de 30 à 35% de la superficie de la toiture.

- Carports/abri de jardin :

**Les carports** Les carports sont autorisés sans pouvoir dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec la construction existante. Les toitures de forme cintrée ou bombée ne seront pas autorisées.

**L'abri de jardin** L'abri de jardin sera réalisé en matériau d'aspect bois de teinte naturelle sans vernis ou en bâti en parpaing avec un crépi identique à la maison. La toiture sera en tuiles creuses ou romanes de couleur uniforme rouge brique.

Pour des raisons techniques, des matériaux similaires pourront être utilisés de teinte rouge brique dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

- Les balcons, balustrades : pour les secteurs 1AUH :

Les balcons, balustrades sont en métal à peindre dans la couleur de la palette des ferronneries en référence au nuancier communal annexé.

- Clôture : pour les secteurs 1AUH :

Elles seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales (aubépine, Buddleia, charme, chèvrefeuille, cognassier du Japon, forsythia, hortensia, kerria, lilas, rosiers, fusain, noisetier, sureau, viorne, genêts, potentilles, lavandes, bruyères...) , leur hauteur, dans ce cas n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur rue pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits à la chaux ou du moellon du pays en harmonie avec les façades du bâti. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,60m.

Sur rue, il sera interdit les clôtures pleines (de type palissade bois, bâches...). Les grilles de bois ou de métal autorisées sont ajourées. Elles sont peintes selon le nuancier municipal, adaptées au contexte urbain.

## **ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles, les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée et les bâtis soumis à changement de destination.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher créée

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les bureaux et services, il est exigé :

- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite, il est exigé :

- 1 place pour 5 lits

Pour les établissements commerciaux ou artisanaux, une surface au moins égale à la surface de vente pour les établissements de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente en rez-de-chaussée doit être affectée au stationnement

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé :

- 1 place pour 2 chambres

### **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

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

Pour le secteur 1AUH :

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter sur la parcelle doit être supérieure à 20% de la superficie pour chaque lot individuel à bâtir.

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

***La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieure organisé à dominante d'habitat (2AUH) ou d'autres activités (2AUL ou 2AUX).***

***L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU à l'occasion de laquelle le règlement sera établi pour ces zones.***

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

### **.ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone,
- les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif,
- les exhaussements et affouillements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2ha à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement ou de construction,
- la réhabilitation, la construction d'annexe, le changement de destination conforme à la zone et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible).

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**



Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les extensions et annexes des constructions existantes devront s'implanter en continuité du bâtiment principal, et en respectant l'alignement ou le retrait.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les extensions et annexes des constructions existantes devront s'implanter en continuité du bâtiment principal.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

***Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.***

***La zone A comprend 2 secteurs :***

- ***un secteur Av correspondant principalement à la partie viticole d'appellation d'origine contrôlée (AOC).***
- ***un secteur A<sub>H</sub> permettant l'évolution des constructions existantes***

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- les affouillement et exhaussement des sols répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone tels que la lutte contre les inondations et sous réserve des conditions éventuellement prévus par le plan de prévention des risques inondation ;

-les extensions des habitations existantes limitées à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 50% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 150 m<sup>2</sup>.

- les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole. Sont considérés comme tels :

- les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
- les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles.
- les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA,

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et de paysages

En secteur **Av**, ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation viticole dans un périmètre de 50 m en limite des zones UB et UC du PLU.

En secteur **Ah**, ne sont admises que les extensions et annexes des constructions déjà existantes, liées ou non liées au monde agricole.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Ces voies doivent notamment permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

De plus, si elles se terminent en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les forages, captages puits devront obtenir une autorisation de la collectivité et devront également correspondre à l'usage et l'importance des activités prévues.

#### Assainissement

##### *- Eaux usées :*

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

A défaut, un système d'assainissement non collectif peut être mis en place à condition de remplir les conditions fixées dans le schéma directeur d'assainissement communal.

*- Eaux usées non domestiques :*

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

*- Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

Réseaux divers :

*- Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

## **ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

L'extension possible des bâtiments existants implantés dans la bande de 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution du recul.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

En zone AH, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie totale du terrain

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres comptés du terrain naturel au faîtage.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas pour les éléments d'infrastructures ponctuels conditionnées par des impératifs techniques (silos, cuves,...)

Les constructions techniques implantées sur les bâtiments telles que réservoirs, machinerie,... peuvent dépasser cette hauteur maximale de 11 m si elles ont une hauteur inférieure à 2m.

En zone AH, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres comptés du terrain naturel au faîtage.

#### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles HQE concernant l'aspect extérieur des constructions et d'aménagement des abords.

##### **Modification et extension des bâtiments existants :**

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Toutefois, des extensions contemporaines sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

##### **Implantation :**

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se

fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera la plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments en utilisant des essences locales.

#### Volumétries

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

#### Façades :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Il est conseillé d'utiliser les bardages bois pour une meilleure intégration. Les matériaux brillants, réfléchissants ou blancs sont interdits.

#### Toitures :

Les toitures en pente ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les toitures-terrasses inaccessibles seront de préférence végétalisées.

L'installation de panneaux photovoltaïques peut être admise à condition :

- que leur superficie soit inférieure à 1000 m<sup>2</sup>
- de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et paysages
- de ne pas être situé dans la perspective des monuments historiques
- de s'insérer dans la composition de la couverture

#### Clôture :

A l'exception des clôtures agricoles, les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une même unité paysage.

### **ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions nouvelles à vocation d'habitat, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

### **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES**



## **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

***La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la sensibilité écologique des milieux.***

***La zone N comprend plusieurs secteurs :***

- un secteur Np couvrant des sites de haute valeur environnementale ou des milieux sensibles (NATURA 2000, sites inscrits, ENS, périmètre de protection des eaux de Volvic...)***
- un secteur Nl pouvant accueillir des constructions destinées aux bureaux et aux services publics ou privés, d'intérêt collectif en zone naturelle dominante (équipements sportifs, éducatifs, sociaux, culturels, etc....)***
- un secteur Nh destiné à l'évolution des constructions existantes et à la construction d'annexe à l'habitation.***
- un secteur Ncp destiné à l'exploitation des carrières et de la ressource en eau***
- un secteur Nj correspondant aux secteurs de jardins à protéger et valoriser***
- un secteur Ni situé dans le secteur inondable du PPRN<sub>Pi</sub>,***

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

#### **En N :**

- Les constructions nécessaires aux services publics ainsi que les installations d'intérêt général
- L'adaptation, la réfection, l'extension, le changement de destination des constructions et activités existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel,
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (ancien et nouveau bâti)
- Les aires de stationnement non imperméabilisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations situées à proximité et dont le but permet de gérer la fréquentation des sites.
- Le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial d'une superficie minimum de 50 m<sup>2</sup>

#### **Uniquement en Nl :**

- l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à destination de bureaux, d'équipement publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social, de loisir à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone.
- les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination de bureaux, d'équipements publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social, de loisir et d'hôtellerie à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone.
- les piscines avec couverture amovible dont la hauteur ne peut excéder 2,50 m
- Le stationnement de caravanes ;
- La construction de blocs sanitaires et de bâtiments nécessaires à la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage.

#### Uniquement en Ncp :

- l'exploitation des carrières et constructions et installations nécessaires à la transformation des matériaux, ainsi que les installations classées nécessaires à l'activité de la Pierre.
- les installations classées sous réserve qu'elles contribuent à l'exploitation des ressources en eau

#### Uniquement en Nj :

- les constructions à usage de cabanes de jardin et tonnelles sous réserve de pas dépasser 9 m2 et d'une par jardin
- la redistribution parcellaire en lots à usage de jardins
- la reconstruction de bâtiments dans leur volume et leur matériau initial en cas de destruction accidentelle
- la réhabilitation, l'extension des éléments d'architecture vernaculaire ou tout élément de type bassin, fabrique,...

#### Uniquement en Np

- les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les installations classées sous réserve qu'elles contribuent à l'exploitation des ressources en eau

**En secteur Ni**, cette zone est soumise à des risques d'inondations et de ce fait, fait l'objet de prescriptions particulières, notamment au titre du PPRNPi annexé au plan local d'urbanisme.

**En secteur Nh**, la réhabilitation de construction existante, la construction d'annexe telle que piscine, abri de jardin, local technique de piscine.....

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

#### Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

#### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les forages, captages puits devront obtenir une autorisation de la collectivité et devront également correspondre à l'usage et l'importance des activités prévues.

##### Assainissement

###### *- Eaux usées :*

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

A défaut, un système d'assainissement non collectif peut être mis en place à condition de remplir les conditions fixées dans le schéma directeur d'assainissement communal.

###### *- Eaux usées non domestiques :*

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

###### *- Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

Réseaux divers :

- *Electricité et Télécommunications*

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

## **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

**En Nj**, la surface des cabanes de jardin ne doit pas excéder 9 m<sup>2</sup> à raison d'une cabane par jardin

En zone NI, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale du terrain

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres comptés du terrain naturel au faîtage.

En **Ni**, une hauteur supérieure sera admise pour les constructions et installations à usage sportif en lien avec les normes techniques inhérentes aux bâtiments ou installations affectés à l'usage du sport concerné sans toutefois dépasser 15 mètres comptés du terrain naturel au faîtage.

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie,... peuvent dépasser cette hauteur maximale si elles ont une hauteur inférieure à 2m.

En **Nj**, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 2,50m au dessus du terrain naturel.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles HQE concernant l'aspect extérieur des constructions et d'aménagement des abords.

### Modification et extension des bâtiments existants :

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Toutefois, des extensions contemporaines sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### Implantation :

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

### Volumétries

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

### Façades :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Il est conseillé d'utiliser les bardages bois pour une meilleure intégration. Les matériaux brillants, réfléchissants ou blancs sont interdits.

#### Toitures :

Les toitures en pente ou terrasse sont autorisés si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les toitures-terrasses inaccessibles seront de préférence végétalisées.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

### **ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations admises.

### **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme.