



Agglo Pays d'Issoire -
commune de SAINT-GERMAIN-LEMBRON (63)

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

4.1

REGLEMENT - extrait

Version pour réunion d'examen conjoint et enquête publique



PLU

Approbation le : 17/07/2008

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée par délibération le 18/07/2013
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération le 13/01/2014
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération le 07/01/2016
- Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération le 12/04/2016
- Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération le 21/02/2019
- Modification n°2 approuvée par délibération le 20/06/2024

Référence : 50077

SOMMAIRE

. <i>Rappel de certaines dispositions réglementaires</i>	3
Code de l'urbanisme	4
Article R111-1	4
Article R111-2	4
Article R111-3	4
Article R111-15	4
Article R111-21	4
Article L 130-1	4
R 130-1	4
. <i>Zones à Urbaniser</i>	5
AUa	6
. <i>Aspect extérieur des constructions</i>	10

MODIFICATIONS DU PLU - LEGENDE :

Les modifications du règlement d'urbanisme mises en œuvre dans le cadre de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU sont **surlignées en jaune**.

. Rappel de certaines dispositions réglementaires

Code de l'urbanisme

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 nouveau code.

Article R111-2

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

Article R111-3

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

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 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 sur l'environnement.

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Article L 130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espace boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements...

Les espaces boisés classés

R 130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêt et parcs...

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise : lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts...

. Zones à Urbaniser

<p>REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)</p>	<p>AUa et sous-secteur AUa*</p> <p>Les règles ci-dessous s'appliquent dans la zone AUa et son sous-secteur AUa*. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre la zone AUa et le sous-secteur AUa*, ce qui est alors précisé.</p>
<p>1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES</p>	<p>Bâtiments agricoles et forestiers Caravanes et mobil homes à usage résidentiel</p>
<p>2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les constructions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement correspondantes <p>Les habitations, uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si elles sont liées au gardiennage des établissements - dans la limite de 25 m² de surface de plancher par entreprise, - et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ▪ qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment d'activité ; ▪ que leurs dispositions constructives soient compatibles avec la proximité d'activités diurnes et nocturnes. <p>A l'est, dans la bande des 10 mètres (voir document graphique), par rapport aux limites séparatives, la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés.</p> <p>A l'ouest, dans la bande des 20 mètres (voir document graphique), une bande de 10 mètres (côté extérieur à la ZAC) est totalement interdit à la construction, dans les 10 mètres restant la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés.</p>
<p>3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.</p> <p>En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Tout accès direct est interdit sur la RD 214.</p>
<p>4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif</p>	<p>Assainissement : Les nouvelles constructions seront raccordées par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée, en cas de besoin, à un prétraitement approprié afin de satisfaire aux normes qualitatives de rejet imposées par la réglementation en vigueur.</p> <p>Eau potable : Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire.</p> <p>Eaux pluviales : Dans le cadre de nouvelles constructions (hors annexes de bâtiments existants), une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée. Il pourra être dérogé à ces règles en cas d'impossibilité technique démontrée (exemple : rocher, forte densité bâtie, problème d'infiltration...). Dans ce cas : - le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite maximum de 3 L/s/ha pour une pluie décennale.</p>

	En cas d'impossibilité de respecter ce débit de fuite maximum, le propriétaire en accord avec l'autorité compétente, devra mettre en œuvre les aménagements permettant de limiter au maximum le débit de fuite en sortie d'opération en se rapprochant des 3 L/s/ha.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Zone AUa Les bâtiments ne peuvent être implantés à moins de 5 mètres de la voie publique.</p> <p>Zone AUa* Les bâtiments ne peuvent être implantés</p> <ul style="list-style-type: none"> - à moins de 5 mètres de la RD 214 (Route du Breuil) ; - à moins de 5 m de la bretelle de sortie de l'autoroute A 75 ; - à moins de 10 mètres du chemin de la Beaugravière.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Zone AUa</p> <ul style="list-style-type: none"> • A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété le plus proche, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. • En limite de ZAC (voir document graphique), la distance sera de 10 mètres minimum à l'est et 20 mètres à l'Ouest • Cependant les constructions pourront être implantées sur la limite de ZAC, lorsque la limite de ZAC partage une même unité foncière. • Dans la bande des 5 mètres la hauteur des constructions est de maximum 6 mètres. <p>Zone AUa *</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 10 m des limites séparatives.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Libre.
9 Emprise au sol des constructions	<p>Maxi 50% superficie terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> • sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : emprise libre
10 Hauteur maximum des constructions	<p>Zone AUa 12 mètres au faîtage, maximum 15 mètres pour super-structures sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ secteur situé au nord du RD 214 et à l'est de la voie nord de la ZAC : hauteur maximale 30 m. ▪ construction en limite de propriété : la hauteur des constructions sera de 6 m maximum dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives • sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes • sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre <p>Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres</p> <p>Zone AUa * Hauteur maximale de 15 m pour les constructions et installations sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> • constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre. <p>Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres</p>
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	<p>Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p> <p>Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les plates formes seront, en principe, réalisées en profil mixte déblai-remblai, limitant au maximum les terrassements et la hauteur du talus aval. Les pentes de talus ne pourront être supérieures à 3 de base pour 2 de hauteur.</p> <p>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 bâti ou naturel.</p>

	<p>Les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites.</p> <p>Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture et être regroupés dans un dispositif spécifique.</p> <p>Les équipements techniques doivent s'intégrer aux constructions</p> <p><u>Toitures, couvertures</u> Les couvertures seront de teinte neutre et sombre, en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants Les pentes des toitures doivent être comprises entre 0 et 40 % Les toitures à faible pente pourront être masquées par des relevés d'acrotère de même type que les façades Les toitures pourront être constituées de verrières sans restriction de pente Les toitures végétalisées sont autorisées</p> <p><u>Façades</u> Les teintes de masse des façades (85 % des surfaces) devront être neutres et sombres dans des tons beige, bronze ou gris. L'utilisation des rondins de bois est interdite L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit Les bétons en façade extérieure ne doivent rester bruts que lorsque les coffrages auront été prévus à cet effet De plus, dans la zone AUa*, les enseignes devront être intégrées sur les façades.</p> <p><u>Ouvertures et menuiseries</u> Les tons devront s'harmoniser sur l'ensemble du bâtiment</p> <p><u>Clôtures</u> Elles seront constituées de grilles rigides, revêtues de couleur vert foncé, doublées d'une haie ou accompagnées de plantes grimpantes. La hauteur maximale sera limitée à 2.50 m.</p>
12 Réalisation d'aires de stationnement	<p>Chaque entreprise devra subvenir à ses besoins en parkings soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place minimum pour 25 m2 de surface de plancher de bureau, service habitation ou commerce. - 1 place minimum pour 100 m2 de surface de plancher des autres bâtiments (ateliers, stockages...).
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	<p>Une surface minimum de végétation entretenue sera égale à 20 % de la surface de la parcelle.</p> <p>Les végétaux y compris les haies en limite de voie publique, seront composés d'essences locales variées et devront majoritairement présenter un port similaire avec ceux existant dans l'environnement proche.</p> <p>Les aires de dépôts sont interdites entre les façades et la voie publique. Elles doivent être protégées par un écran.</p> <p>A l'est (le long de l'autoroute A 75) et à l'ouest (côté pavillonnaire), dans la bande portée au plan, une végétation d'arbres et d'arbustes est indispensable pour isoler les constructions.</p> <p>De plus, dans la zone AUa* : Les espaces libres de construction correspondant aux marges de recul imposées aux articles 6 et 7 de la zone AUa* doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné répondant aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour toutes les limites (voies et limites séparatives) : création d'une bande plantée de 2 m minimum de largeur à partir de la limite de la voie ou de la limite séparative en arbustes locaux persistants. Seuls les secteurs impactés par la servitude d'utilité publique liée à la canalisation de gaz ne sont pas concernés par cette obligation de plantation d'une bande arbustive. - pour la limite séparative nord : prévoir dans la marge de recul de 10 m, en plus de la plantation d'une bande arbustive de 2 m de large minimum, la plantation de 4 bosquets d'arbres constitués chacun de 5 arbres minimum ; - pour la limite avec les voies correspondant à la RD 214 et à la bretelle de sortie de

	<p>l'autoroute A 75 : prévoir dans la marge de recul de 5 m, en plus de la plantation d'une bande arbustive de 2 m de large minimum, la plantation d'un alignement monospécifique d'arbres dont la hauteur à maturité sera au minimum égale à celle de la hauteur du bâtiment le plus haut implanté dans la zone.</p> <p>Les espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre pour 5 places.</p> <p>Les plantations devront présenter les tailles minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - arbustes à 80/100 cm de haut ; - arbres à une force minimale de 18/20 (circonférence du tronc à 1 m du sol). <p>Prescriptions relatives aux haies à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suppression ; - coupe rase ; - plantation d'essence non locale (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...) ; - plantation d'une seule essence locale ; - taille entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux. <p>Par exception, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suppression justifiée par : <ul style="list-style-type: none"> • création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ; • création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ; • travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ; • coupe rase ponctuelle justifiée par un dépérissement avéré ; • taille entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.
<p>14 COS (article R123-10)</p>	

. Aspect extérieur des constructions

<p>REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)</p>	
<p>11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)</p>	<p>Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</p> <p>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 bâti ou naturel.</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</p> <p>Les façades végétalisées sont autorisées.</p> <p>Les façades en pierre seront conservées dans la mesure du possible.</p> <p>Les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites.</p> <p>Les installations d'éclairage extérieur sont autorisées sous réserve que leurs faisceaux lumineux ne créent pas de gênes aux riverains et passants (faisceaux descendants et non montants).</p> <p>En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci doit être enduite ou recouverte par un bardage.</p> <p><u>En zone Ub</u>, la restauration devra se faire dans l'esprit du bâtiment d'origine. Les éléments de décors architecturaux de type corniche, génoise chaînage d'angle, encadrement en pierre, modénature,... doivent être conservés et mis en valeur.</p> <p><u>En zones Ub, Uh, AUh</u>, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits. Les enduits trop épais, créant une surépaisseur par rapport à la surface visible de la pierre sont interdits.</p> <p>Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture ou être intégrés dans le mur de façade.</p> <p>Les installations techniques liées à la construction (climatiseurs, pompes à chaleur, antennes paraboliques, caissons de volets roulants,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau. Dans le cas d'une construction avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés.</p> <div data-bbox="550 1500 1444 1814"> </div> <p>Les antennes paraboliques et les équipements techniques doivent s'intégrer aux constructions</p> <p><u>En zones AUa, AUa*</u> et Ua, les coffrets techniques seront regroupés et intégrés à un dispositif spécifique.</p>

Toitures et couvertures :

Les couvertures seront de type tuile de teinte rouge unie unique sur l'ensemble du bâtiment :

- sauf en cas de rénovation ou d'extension le matériau doit être identique au matériau existant,
- sauf pour les abris de jardin préfabriqués inférieur à 12m².
- Type végétal est autorisé.
- Mise en place de panneaux solaires autorisée.
- Vérandas : toitures translucides autorisées.

Pour les bâtiments agricoles, industriels et artisanaux, les toits seront de couleur sombre rouge ou marron.

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25% et 40 % :

- à l'exception d'extension ou de réhabilitation.
- sauf pour les bâtiments artisanaux, agricoles, industriels ainsi que les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs pour lesquels la pente est libre,
- sauf pour les toitures de type végétal autorisées sur toute la surface.

Pour les habitations et les annexes, les toits-terrasses non végétalisés ou à faible pente inférieure à 15 % sont autorisés sur une surface inférieure à 25 % de l'emprise au sol des constructions.

En zones Uh et AUh

Les toits-terrasses non végétalisés pour les habitations et les annexes sont autorisés dans la limite de 50% de l'emprise au sol total des constructions.

Les couleurs des toitures seront de teinte rouge à rouge foncé, adaptées à la région du Lembron.

En Ua, AUa et AUa*

Les teintes de masse devront être neutres.

Les toitures à faible pente devront être masquées par des relevés d'acrotère de même type que les façades.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couleurs des toitures seront de teinte rouge.

Ouvertures et menuiseries :

Les tons devront s'harmoniser sur l'ensemble du bâtiment

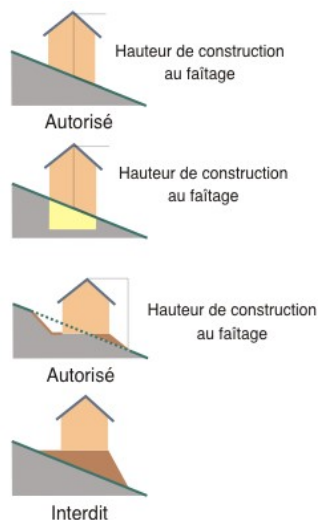
Maçonnerie :

Le blanc est interdit pour les enduits, les rejointoiements et les crépis.

Parement et ossature bois :

L'utilisation des rondins de bois est interdite dans toutes les zones

Implantation des constructions :



Clôtures :

En zone AUh :

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Hauteur max : 2.00 m
- soit d'un muret en pierre ou enduit (hauteur max. 1.00 m) surmonté d'une grille ou d'un grillage (hauteur max. 1.00m), pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales. Hauteur max. totale : 2.00 m
- soit d'un muret en pierre ou enduit. Hauteur max : 1.00 m

Les clôtures séparatives seront constituées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage à maille large permettant le passage de la petite faune. Hauteur max : 2.00 m.

Annexe 1 : différents cas de figure des constructions en limites séparatives

