

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

4.1

COMMUNE DE

LEMPDES-sur-ALLAGNON



SCP DESCOEUR F et C
Architecture et Aménagement du Territoire
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'urbanisme

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 5 décembre 2014

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 26 janvier 2018

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Les zones urbaines

La zone Ui

La zone Ui est une zone destinée à l'implantation d'activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôts commerciaux).

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

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

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

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	Habitations autorisées sous réserve d'être liées aux destinations et sous-destinations autorisées, d'être intégrées au bâtiment d'activités et de présenter une surface maximale de plancher de 100 m ² .
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions :
 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 15m par rapport à l'axe des voies et des emprises publiques.
La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne concerne pas les locaux techniques des administrations publiques et assimilés. Leur implantation est libre.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 inférieur à 5 m.
L'implantation est libre pour :
 - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
 - *Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier...).
- Emprise au sol :
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.
- Hauteur des constructions :
Sans objet.
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
 - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
 - Les toitures et couvertures :
 - *Les toits seront réalisés en matériaux dont la couleur sera en harmonie avec le reste de la composition architecturale.
 - *Les toitures seront à 2 versants minimum dans le sens convexe du pourcentage de pente compris entre 10% et 30%.
 - *Les toits devront être dissimulés par des parois verticales extérieures situées en continuité des murs.
 - *Les toitures terrasses ou à sheds sont autorisées et pourront rester apparentes.
 - *La couleur blanche est interdite en couverture.
 - Les murs et les enduits :
 - *La couleur blanche en traitement de façade est interdite (les menuiseries ne sont pas concernées).
 - Les clôtures sur rue et séparatives :
 - *Elles ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront constituées soit de clôtures légères en grillage (hauteur max : 2m) doublée ou non d'une haie vive, soit d'une haie vive.
 - Les enseignes et publicités :
 - *Les enseignes devront être intégrées à l'architecture des bâtiments et ne devront pas dépasser les lignes de faîtage de la construction principale.
 - *Les clôtures ne doivent pas servir de support à l'enseigne ou à la publicité.
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :
 - L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 20% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.
 - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
 - Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.
 - Les haies mono essences sont interdites.
 - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Stationnement des véhicules motorisés :
Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :
 - *Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum par logement.
 - *Pour toutes les autres destinations de construction autorisées : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

III. Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées :
 - Accès :
La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.
Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
 - Voirie :
Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.
L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Desserte par les réseaux :
 - Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.
Le débit de rejet maximal est fixé par le SDAGE Loire Bretagne à 3 l/s/ha pour les projets supérieurs à 7 ha et à 20 l/s pour les projets compris entre 1 et 7 ha.
 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public.
Seules les eaux usées domestiques peuvent être raccordées au réseau collectif de collecte.
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.
 - Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

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