

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME



APP

APPROUVE

1.2

Jean-Marie FREYDEFONT  
ARCHITECTE - URBANISTE

62, AV Edouard Michelin  
63100 Clermont-Ferrand  
Tel: 04.73.90.23.03  
Fax: 04.73.90.22.15

GRUPE SYCOMORE

COMMUNE DE  
**CÉBAZAT**



PLAN LOCAL D'URBANISME

**Modification simplifiée N° 2**

RÈGLEMENT

## RÉVISION

### PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal  
du 20.06.2001

### ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal  
du 14.06.2005

### APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal  
du 22.06.2006

1. Modification N° 1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal 27.09.2007
2. Mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal 05.03.2009
3. Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 09.07.2009
4. Modification n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 04.11.2009
5. Modification n°4 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 09.07.2009
6. Modification n°5 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25.11.2010
7. Modification n°6 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23.06.2011
8. Modification n°7 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23.06.2011
9. Modification n°8 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16.11.2011
10. Modification n°9 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11.06.2012
11. Modification n°10 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13.05.2013
12. Modification n° 11 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11.07.2013
13. Modification n° 12 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 08.10.2015
14. Modification simplifiée N° 1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 31.03.17

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUza 1

## □ CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 3AUza1 correspond à la première phase opérationnelle de la ZAC multi sites « La Charvance – La Couchet – Les Quartiers » créée par DCM du 12.07.2007 et dont la réalisation a été approuvée par DCM du 18.11.2008. Cette première phase concerne les sites de « Charvance, la Couchet et Les Quartiers » et le site « La Couchet ». Elle est destinée prioritairement à l'accueil de programmes d'habitat diversifiés et devra intégrer un minimum de 40% de logements sociaux. Des équipements, activités tertiaires et de services, commerces qui constituent une composante naturelle d'une zone urbaine pourront être autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation d'habitat.

Son urbanisation est permise dans les conditions fixées par le règlement.

Elle fait d'objet d'une fiche « Orientations d'Aménagement » au PLU.

L'indice *i* indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRNPi.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique.

## SECTION 1 – NATURE DE L' OCCUPATION ET DE L' UTILISATION DU SOL

### □ RAPPELS

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
- des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :

- des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire
- des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :

- de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
- de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme. »

#### ● **ARTICLE 1 - ZONE 3AUZA1 – SONT INTERDITS**

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 du règlement de la zone 3 AUza1.

#### ● **ARTICLE 2 - ZONE 3AUZA1 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS**

Dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement cohérent et où le financement des équipements nécessaires est assuré :

- Les constructions nouvelles et l'extension de bâtiments à usage d'habitation.
- Les équipements, activités tertiaires et de services, les commerces compatibles avec l'habitat. ~~s'ils sont intégrés aux constructions à usage d'habitation.~~
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...) Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation, dans la limite de 12m<sup>2</sup>.
- Les piscines.
- Les clôtures.
- Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions ou d'installations autorisées.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **● ARTICLE 3 - ZONE 3AUZA1 – 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.

#### **Voiries**

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

### **● ARTICLE 4 - ZONE 3AUZA1 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les travaux de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement EU, électrique, gaz, télécommunication et télévision devront emprunter des fouilles communes et être placés dans une même traversée de voirie.

#### **Eau Potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement EU.
- Eaux pluviales : elles feront l'objet d'une prise en à charge à la parcelle. Le projet devra intégrer un dispositif de stockage de capacité correspondant à 30 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé

#### **Déchets**

- Toutes les constructions devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

### **● ARTICLE 5 - ZONE 3AUZA1 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle.

- **ARTICLE 6 - ZONE 3AUZA1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Recul**

- Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou respecteront une marge de recul minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement.
- Les débords de toitures et ouvrages en saillies au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés par rapport à l'alignement sous réserve du respect du règlement de voirie et de prescriptions liées à des motifs de sécurité ou de déplacements des personnes à mobilité réduite.

Ils doivent respecter les conditions suivantes :

- Le trottoir doit avoir une largeur minimum de 1,5m ;
- Etre limités à 60 cm par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Se trouver à une hauteur minimale de 2,5 m du niveau haut du trottoir.

Dans le cas d'une implantation en retrait de l'alignement imposé au règlement, les débords et ouvrages en saillies par rapport au recul imposé sont possibles dans la limite fixée ci-après :

- Etre limités à 1m20 par rapport à la marge de recul lorsque le retrait est compris entre 3m et 5m et à 2m dans le cas où le retrait est supérieur à 5m.
- Un débord peut être autorisé dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur et ce dans la limite de 20cm à compter de l'alignement.
- Les piscines respecteront une marge de recul minimale de 2 mètres calculés au bord vertical du bassin.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette marge de recul pourra être réduite à 1 mètre.

### **Nivellement**

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies publiques ou privées, existantes ou futures, ouvertes à la circulation (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

- **ARTICLE 7 - ZONE 3AUZA1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou respecteront une marge de recul minimale de :
  - 2 mètres par rapport à la limite séparative lorsque la parcelle qui accueille la construction est étroite (≥ 10 mètres)
  - 3 mètres par rapport à la limite séparative dans les autres cas.
- Dans le cas d'une implantation en retrait d'une limite séparative, les débords et ouvrages en saillies par rapport au recul imposé sont possibles dans la limite fixée ci-après
  1. être limités à 1,20 m par rapport à la marge de recul lorsque le retrait est compris entre 3m et 5m et à 2m dans le cas où le retrait est supérieur à 5m.
  2. Les débords de toitures et ouvrages en saillies au-delà des limites séparatives sont interdits.
- Les piscines ne pourront pas être implantées en limite séparative. Elles respecteront les marges de recul précédemment mentionnées, calculées de la limite séparative au bord vertical du bassin.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, cette marge de recul pourra être réduite à 1 mètre.

- **ARTICLE 8 - ZONE 3AUZA1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

- Implantation libre.

- **ARTICLE 9 - ZONE 3AUZA1 – EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle.

● **ARTICLE 10- ZONE 3AUZA1 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m avec un dernier étage en attique.
- Elle est limitée à 3m pour les annexes.

● **ARTICLE 11- ZONE 3AUZA1 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLOTURES**

**Règles générales**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Toutefois des adaptations pourront être autorisées dans la limite des dispositions imposées par le PPRi en vigueur.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement 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 antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

**Règles particulières**

Toitures

- Elles seront :
    - Soit à faible pente ( $\leq 30^\circ$  ou 57,7%) couvertes de tuile de teinte rouge unie ;
    - Soit en terrasse ; Elles pourront alors éventuellement être accessibles ou végétalisées ;
    - Soit à très faible pente ( $\leq 10^\circ$  ou 17,6%) à condition que le relevé d'acrotère masque la pente ; Le matériau de couverture ne sera pas visible depuis le domaine public.
- Toutefois d'autres matériaux et d'autres teintes pourront être autorisés dans le cadre d'une opération de collectifs ou d'individuels groupés comportant plusieurs logements et assurant une cohérence d'ensemble de l'architecture.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale de l'édifice.
  - Un soin particulier devra être porté à l'intégration des émergences diverses sur toiture telles que souches de cheminée, matériel de ventilation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

Couleurs et matériaux

- Les matériaux réfléchissants sont interdits exception faite des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Annexes

- Elles seront prévues dans le cadre des opérations de construction et seront traitées avec le même soin.
- Les annexes préfabriquées et les rajouts ultérieurs sont interdits.

Clôtures

Lorsqu'elles sont prévues, elles seront réalisées :

- Soit sous forme d'un muret bas d'une hauteur maximale d'1 mètre éventuellement doublé par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- Soit sous forme d'une haie végétale doublée par un grillage ou une grille, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,50 mètre.

Toutefois :

- La hauteur du muret de clôture pourra être portée à 1,50 mètre maximum sur une longueur maximale de 3 mètres lorsqu'il intègre les boîtes aux lettres ou masque l'espace de stockage des bacs poubelles.
- Sur les limites séparatives qui sont aussi des limites de zones 3AUza1 cette hauteur maximale pourra être portée à 1,80m pour les haies et grillages.

- Lorsque les murs pignons des habitations sont implantés à l'alignement ou en limite séparative, un muret de hauteur maximale 2,15 mètres sur une longueur de 3 mètres (calculés à partir de la façade de l'habitation) pourra être envisagé pour préserver l'intimité de la terrasse. Ce muret sera traité avec le même soin que la façade. Il sera obligatoirement enduit des deux côtés.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE 12- ZONE 3AUZA1 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement résidentiel sera assuré sur domaine privatif, le plus souvent intégré au programme bâti. La norme minimale à respecter est la suivante :
- Programmes collectifs, intermédiaires et individuels groupés : au minimum 1,5 places de stationnement par logement exception faite des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il est exigé 1 place par logement.
  - Lots libres : au minimum 2 places de stationnement par logement.

● **ARTICLE 13- ZONE 3AUZA1 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES**

- Les cheminements piétons, et les espaces extérieurs seront perméables. Ils seront conçus de manière à limiter l'entretien et les besoins en eau.
- Les espaces libres seront végétalisés. Les essences végétales rustiques seront privilégiées.
- Les parkings aériens seront accompagnés de plantations et/ou dispositifs facilitant leur intégration paysagère.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

● **ARTICLE 14- ZONE 3AUZA1 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- La possibilité maximale d'occupation des sols, exprimée en mètres carrés de Surface de Plancher est de 76 500m<sup>2</sup>.