



REGLEMENT - Zone Urbaine - Chapitre 2 - Caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des constructions (U2)

- Zone U2.1 : Centre-ville élargi (hors PSMV) jusqu'à la voie ferrée, au sein de laquelle les constructions :**

 - s'implantent à l'alignement actuel ou futur ou avec un retrait minimum de 3 m lorsqu'elles se situent dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement. En cas de retrait, un traitement particulier de l'alignement sera exigé, au moyen d'un mur maçonné enduit d'une hauteur supérieure à 1,40m;
 - s'implantent sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu) lorsqu'elles sont situées dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement, ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m lorsqu'elles se situent au-delà.
 - s'implantent sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu) lorsqu'elles sont situées dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement, ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m lorsqu'elles se situent au-delà.
 - Les constructions dont la hauteur n'excède pas 2,50 m pourront s'implanter sur une limite séparative au plus.
 - auront une hauteur minimale de 10 m. Dans une bande de 25 m mesurée à l'alignement, il est fixé une hauteur maximale de 16 m ou 5 niveaux (R+4). Cette hauteur peut être portée à 19 m (R+5) dans le cas de la réalisation du dernier niveau en attique (avec un retrait minimal de 2,50 m mesurés à l'alignement).
 - Au-delà de la bande de 25 m, les constructions auront une hauteur maximale de 10 m
 - Zone U2.2 : Zone correspondant au périmètre de la ZAC du Pensionnat**
 - Zone U2.3 : Secteurs situés en franges du centre-ville, aux abords de la voie ferrée et à l'annonce des coteaux Ouest et Est de la ville, au sein desquels les constructions :**

 - s'implantent à l'alignement actuel ou futur ou avec un retrait minimum de 3 m lorsqu'elles sont situées dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement, ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m lorsqu'elles se situent au-delà;
 - s'implantent sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu) lorsqu'elles sont situées dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement, ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m lorsqu'elles se situent au-delà.
 - auront une emprise au sol représentant au maximum 50 % de la superficie du bâtiment, et une hauteur maximale limitée à 13 m ou R+3.
 - auront une hauteur minimale de 7 m ou 2 niveaux (R+1) et une hauteur maximale de 10 m ou 3 niveaux (R+2).
 - Au sein de la zone U2.3, sur l'ensemble des tenements supérieurs à 400 m², il est appliqué un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal de 20 %, dont la moitié (10 % de la surface du tenement) en surfaces de Plaine Terre (PLT).
 - Zone U2.4 : Secteurs correspondant à des quartiers aménagés dans le cadre de grands projets d'urbanisme des années 1960-1980 (Guitard, Val vert...) au sein desquels les constructions :**

 - s'implantent soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 3 m ;
 - s'implantent sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu). Lorsqu'elles sont en retrait, ce dernier devra être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m ;
 - auront une emprise au sol représentant au maximum 50 % de la superficie du tenement, et une hauteur maximale limitée à 16 m ou 5 niveaux (R+4).
 - Au sein de la zone U2.4, il est appliqué un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal de 40 %, dont la moitié (20 % de la surface du tenement) en surfaces de Plaine Terre (PLT).
 - Zone U2.5 : Quartier de la Gare (partie Nord) situé en contrebas du Boulevard Bertrand de Dole et des coteaux de Coloin, au sein desquels les constructions :**

 - s'implantent avec un retrait minimal de 8 m par rapport à l'alignement actuel ou futur;
 - s'implantent sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu). Lorsqu'elles sont en retrait, ce dernier devra être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m ;
 - auront une emprise au sol limitée à 50 % de la surface du tenement, et une hauteur maximale limitée à 13 m ou R+3.
 - Au sein de la zone U2.5, sur l'ensemble des tenements supérieurs à 400 m², il est appliqué un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal de 20 %, dont la moitié (10 % de la surface du tenement) en surfaces de Plaine Terre (PLT).
 - Zone U2.6 : Quartier de la Gare situé entre le Boulevard Bertrand de Dole et le quartier Jean Solvain, au sein desquels les constructions :**

 - s'implantent avec un retrait minimal de 8 m par rapport à l'alignement actuel ou futur;
 - s'implantent sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu). Lorsqu'elles sont en retrait, ce dernier devra être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m ;
 - auront une emprise au sol limitée à 50 % de la surface du tenement, et une hauteur maximale limitée à 10 m ou R+2.
 - Au sein de la zone U2.6, sur l'ensemble des tenements supérieurs à 400 m², il est appliqué un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal de 20 %, dont la moitié (10 % de la surface du tenement) en surfaces de Plaine Terre (PLT).
 - Zone U2.7 : Coteaux de Coloin et Guitard disposant d'une mixité de formes urbaines et pouvant accepter une certaine densification, au sein desquels les constructions :**

 - s'implantent soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de 3 m ;
 - s'implantent sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu). Lorsqu'elles sont en retrait, ce dernier devra être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m ;
 - s'implantent, sur un même tenement, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 m ;
 - auront une emprise au sol représentant au maximum 50 % de la superficie du bâtiment, et une hauteur maximale de 10 m ou 3 niveaux (R+2). La hauteur des constructions implantées dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives est abaissée à 3,50 m.
 - Au sein de la zone U2.7, il est appliqué un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal de 40 %, dont la moitié (20 % de la surface du tenement) en surfaces de Plaine Terre (PLT).
 - Zone U2.8 : Coeurs des hameaux anciens de la commune (Ours, Mons, Taulhac, Riou), à l'organisation urbaine caractéristique et disposant d'une cohérence propre. Au sein des hameaux, les constructions :**

 - s'implantent à l'alignement actuel ou futur ou avec un retrait minimum de 3 m mesurés à l'alignement. Un retrait peut être autorisé pour assurer la continuité de l'alignement avec une construction voisine édifiée en retrait, pour les extensions, pour favoriser les performances énergétiques des constructions en prenant en compte l'exposition et l'isolement dans le cadre d'une architecture bioclimatique ou en présence d'un mur ou d'une haie bocagère à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme;
 - s'implantent sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu). Lorsqu'elles sont en retrait, ce dernier devra être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.
 - auront une hauteur minimale de 7 m ou 2 niveaux (R+1) et une hauteur maximale de 10 m ou 3 niveaux (R+2).
 - auront une emprise au sol limitée à 50 % de la surface du tenement.
 - Au sein de la zone U2.8, sur l'ensemble des tenements supérieurs à 400 m², il est appliqué un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 20 %, dont au moins la moitié (10 % de la surface du tenement) en surfaces de Plaine Terre (PLT).
 - Zone U2.9 : Quartiers résidentiels périphériques récents des coteaux aux formes pavillonnaires caractéristiques, au sein desquels les constructions :**

 - s'implantent avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur;
 - s'implantent sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu). Lorsqu'elles sont en retrait, ce dernier devra être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m ;
 - s'implantent, sur un même tenement, à une distance supérieure à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 m ;
 - auront une emprise au sol limitée à 20 % de la surface du bâtiment, et une hauteur maximale limitée à 7 m ou R+1. Les constructions implantées dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives ne devront cependant pas excéder 3,50 m de hauteur.
 - Au sein de la zone U2.9, il est appliqué un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 40 % minimum, dont la moitié (au moins 20 % de la surface du tenement) en surfaces de Plaine Terre (PLT).
 - Zone U2.10 : Quartiers résidentiels périphériques récents des coteaux aux formes pavillonnaires caractéristiques, au sein desquels les constructions :**

 - s'implantent avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur;
 - s'implantent sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu). Lorsqu'elles sont en retrait, ce dernier devra être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) sans pouvoir être inférieur à 5 m ;
 - auront une emprise au sol limitée à 20 % de la surface du bâtiment, et une hauteur maximale limitée à 7 m ou R+1. Les constructions implantées dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives ne devront cependant pas excéder 3,50 m de hauteur.
 - Au sein de la zone U2.10, il est appliqué un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 40 % minimum, dont la moitié (au moins 20 % de la surface du tenement) en surfaces de Plaine Terre (PLT).
 - Zone U2.11 : Secteurs d'équipements, au sein desquels les constructions :**

 - s'implantent soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur ;
 - s'implantent sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu). Lorsqu'elles sont en retrait, ce dernier devra être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment (h/2) sans pouvoir être inférieure à 5 m ;
 - auront une hauteur maximale de 21 m.
 - Zone U2.12 : Zones d'activités industrielles ou commerciales de périphérie (Chassende, Taulhac, Chirel), au sein desquelles les constructions :**

 - s'implantent à l'alignement actuel ou futur (sous réserve que la hauteur des constructions n'excède pas 7 m sur une bande de 3 m par rapport à l'alignement) ou avec un retrait minimum de 3 m ;
 - s'implantent en ordre discontinu, avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 m ;
 - auront une emprise au sol limitée à 20 % de la surface du bâtiment, et une hauteur maximale fixée à 12 m. La hauteur maximale est portée à 21 m pour les ouvrages et installations fonctionnelles liés à l'activité.
 - Au sein de la zone U2.12, il est appliqué un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal de 40 %, dont la moitié (20 % de la surface du tenement) en surfaces de Plaine Terre (PLT).
- Règles d'implantations spécifiques des constructions par rapport à l'alignement



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Zone U - Articles U2.1 ; 2.2 ; 2.3

Caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des constructions






Pièce n°	Document arrêté le	Enquête publique	Document approuvé le
5-2	20 décembre 2018	2 mai - 4 juin 2019	15 octobre 2019