

Plan Local  
d'Urbanisme

**P.L.U**

# REGLEMENT AVANT MODIFICATION

Commune de

**CREUZIER-LE-VIEUX**

(Département de l'Allier)



## 4. REGLEMENT

Arrêté le 29 avril 2015  
Approuvé le 26 avril 2016  
Modifié le 28 septembre 2017

### **APTITUDES AMENAGEMENT**

Siège social :

11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne

Tél : 04 77 70 55 37

Agence de Roanne :

Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne

Tél/fax : 04 77 71 28 82

[aptitudes.amenagement@orange.fr](mailto:aptitudes.amenagement@orange.fr)

<b>TITRE I</b> : Dispositions générales	2
<b>TITRE II</b> : Dispositions applicables aux zones urbaines	24
<b>TITRE III</b> : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	58
<b>TITRE IV</b> : Dispositions applicables aux zones agricoles	70
<b>TITRE V</b> : Dispositions applicables aux zones naturelles	76
ANNEXE 1 : Recommandations concernant le schéma directeur pour les routes départementales	81

## TITRE I

---

### **DISPOSITIONS GENERALES**

---

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

## SOUS TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

#### ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, établi conformément aux prescriptions de l'article R. 123-1, s'applique au territoire de la commune de CREUZIER-LE-VIEUX, dans le département de l'ALLIER.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

#### ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

##### A - Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme ;
- Les articles du code de l'urbanisme, dont L.111-9, L.111-10, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

##### B - Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU ;
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements ;
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques ;
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées ;
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau ;
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement ;
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau ;
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire ;
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;
- Le Livre V du Code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures financières et administratives en matière d'archéologie préventive.

- La loi Grenelle 1 n° 2009-967 promulguée le 3 août 2009.
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement Grenelle 2 et ses décrets d'application.
- La loi ALUR n°2014-366 promulguée le 24 mars 2014.
- La loi LAAF n° 2014-1170 du 13 octobre 2014.

**C – Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :**

- le code de la santé publique ;
- le code civil ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de la voirie routière ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code rural et forestier ;
- le code de l'environnement
- le règlement sanitaire départemental ;
- la réglementation des installations classées.

#### **Les périmètres de préemption**

Le droit de préemption simple de l'article L.211-1 est institué sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser (U et AU) du territoire communal.

#### **Sursis à statuer**

Les articles du Code de l'Urbanisme sont applicables à toutes demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, sur un terrain compris dans le périmètre d'une opération soumise à enquête préalable d'utilité publique ou déclarée d'utilité publique.

#### **Zones interdites au camping et stationnement des caravanes**

Se superposent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-38, R 111-39, R 111-41 et R 111-42 du Code de l'Urbanisme.

#### **Emplacements réservés**

En application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, les emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux plans de zonage.

### **ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

1. **Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine U correspond au bourg de CREUZIER-LE-VIEUX et à ses extensions résidentielles.

La zone U comporte les sous-secteurs :

- UC : zones urbaines denses,
- UD : zones urbaines aérées/UD\* : assainissement non collectif,
- UM : zone urbaine mixte (habitat/activités),
- UI : zone urbaine à vocation économique de type activités industrielles,
- UE : zone urbaine à vocation économique,
- UL : zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs,
- Ugv : zone d'accueil des gens du voyage.

- 2. Les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone à urbaniser comporte :

- les zones AU1, immédiatement constructibles et à vocation résidentielle ;
- les zones AU2 et AU3, zones à urbaniser strictes ;
- les zones AUL réservée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs,

- 3. Les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

- 4. Les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte les sous-secteurs :

- Npj : zone naturelle de parcs et jardins,
- Nd : zone naturelle d'équipements de collecte des déchets,

**Sur le plan, figurent également :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les secteurs concernés par le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles : indice (r),
- la limite de la zone inondable définie par le PPRI « Rivière Allier » : indice (i),
- les secteurs concernés par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme,
- les éléments bâtis, les corridors écologiques, les zones humides identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

I) Selon l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures

rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

II) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE DG 5 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

## SOUS TITRE II

### DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

#### Article DG 6 : ACCES ET VOIRIE

##### Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin;
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
5. Les nouveaux accès privés feront l'objet d'une autorisation instruite par la commune ou la communauté d'Agglomération ou le Conseil Général ;
6. Recul des extensions de bâtiments existants : le projet d'extension ne devra pas réduire les distances de visibilité des usagers des voies, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs, notamment pour les routes départementales.

##### Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### Article DG 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à moins de disposer d'un dispositif de desserte autonome respectant les réglementations en vigueur.

##### Assainissement :

###### Eaux usées :

1. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existerait qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
2. Tout déversement en puisard, fossé drainant est interdit.
3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
4. Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères ou industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
5. Le raccordement des établissements déversant des eaux résiduaires industrielles (ERI) au réseau public est autorisé dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les



conditions générales d'admissibilité des ERI. Dans ce cas, un arrêté d'autorisation et une convention spéciale de déversement seront établis entre l'industriel et Vichy Val d'Allier.

6. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.
7. Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.
8. En assainissement non collectif, les demandes pour les constructions nouvelles ou les extensions qui auront un impact sur les rejets en eaux usées seront instruite par le SPANC qui vérifiera ultérieurement leur bon fonctionnement. Un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place. En cas de système d'assainissement autonome avec épandage, les terrains mobilisés par ce dispositif d'assainissement doivent être de taille suffisante (au moins 200 m<sup>2</sup>).

#### Eaux pluviales :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).
3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ;
4. Les nouvelles constructions et tous les aménagements de constructions existantes et leurs abords devront faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation du rejet des eaux pluviales issues du ruissellement, afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.
5. Des solutions alternatives de gestion (rétention et/ou récupération ou infiltration) des eaux pluviales sont à rechercher afin de limiter et d'étaler les apports dans les réseaux publics.
6. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales sont strictement interdits.
7. Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
8. Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée en plus de la rétention requise.

#### **Réseaux divers :**

Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux téléphonique, électrique, de gaz et autres réseaux seront préférentiellement de type souterrain ou à défaut apposés en façade ou aériens.

#### **Gestion et élimination des déchets :**

Pour une opération de plus de 10 logements, il devra être prévu un local ou un espace dédié aux déchets. Ce local ou cet espace, aménagé en Rez de Chaussée de préférence, sera propre et facile d'accès.

Il devra respecter la réglementation et être conçu en fonction du nombre d'utilisateurs concernés et des contraintes logistiques d'entretien et de manutention quotidienne.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagements de bâtiments existants, ou de changement d'affectation sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

En zone économique, chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères.

Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Leur stockage à l'air libre et leur brûlage sont interdits.

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. Ces dispositions s'appliquent également en cas de ré-aménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

## **Article DG 8 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

D'une manière générale, l'aspect d'ensemble des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région. Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-après devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

### **1. Adaptation du terrain**

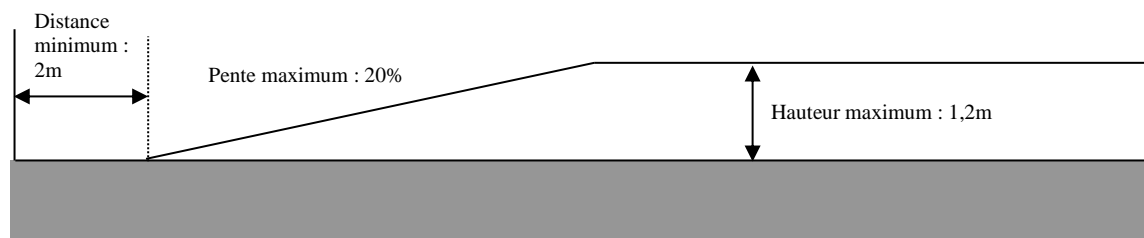
Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible, notamment la présence de haies.

Les déblais, remblais et effets de buttes devront être minimisés au maximum en respectant le relief naturel.

Sur terrain dont la pente est inférieure ou égale à 10% :

- les buttes de terre supérieures à 1.20m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.

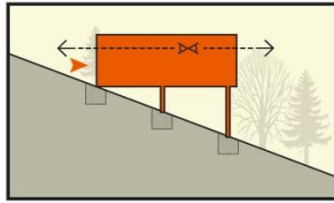
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% en plus du terrain naturel.
- les exhaussements de sol prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.
- Les enrochements sont interdits.



Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas d'impératifs techniques, aux bâtiments agricoles ou aux équipements publics.

Pour les pentes supérieures à 10% et pour minimiser à la fois l'impact sur les paysages et sur l'économie globale des aménagements ou de la construction, les croquis suivants doivent s'appliquer, étant entendu que le schéma qui consiste à déplacer le terrain ne peut être retenu que dans des conditions exceptionnelles, dûment justifiées et de manière partielle aux emprises concernées :

### SE SURÉLEVER DU SOL *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



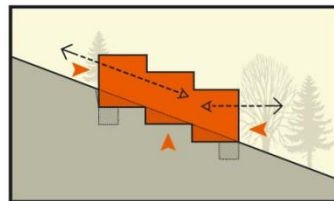
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel / impact minimum  
volume faible des déblais  
dégagement des vues / prise d'altitude  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
espace résiduel utilisable  
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

#### CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
technicité ou coût éventuel du système porteur  
exposition au vent  
volumétrie éventuelle

### ACCOMPAGNER LA PENTE *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



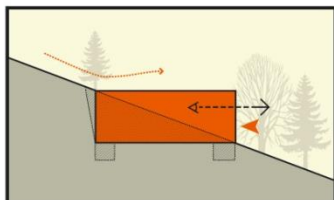
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel  
volume des déblais  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
accès directs multiples possibles à tous les niveaux  
Une implantation parallèlement à la pente permet de mieux gérer l'adaptation au terrain.

#### CONTRAINTES

circulation intérieur

### S'ENCASTRER *s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



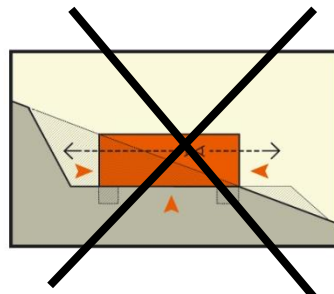
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel  
impact visuel faible / volumétrie  
isolation thermique / exposition au vent  
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)  
intimité éventuelle

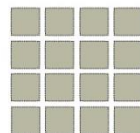
#### CONTRAINTES

volume des déblais/remblais  
accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation

### DÉPLACER LE TERRAIN *poser à plat sur un terrassement*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



#### AVANTAGES

accès direct et accessibilité au terrain  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes

#### CONTRAINTES

non respect du terrain naturel  
impact visuel / volumétrie du terrain remanié  
volume des déblais/remblais  
création d'ouvrage de soutènement / instabilité des talus et remblais

*Sauf cas exceptionnel cette solution n'est pas à retenir. Elle accompagne souvent la construction de maisons non conçues pour les terrains qui les reçoivent. Elle déforme les terrains et s'accompagne de la réalisation presque obligatoire d'enrochements ou de murs de soutènement de grande hauteur, pour la stabilisation des talus, qui dénaturent le paysage. D'une manière générale, la construction de soutènement de plus de 1 niveau est à éviter.*

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager. Ils ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas d'impératifs techniques dûment justifiés, aux bâtiments agricoles, aux locaux d'activités économiques logistiques ou technologiques (car liés à un processus spécifique) ou aux équipements publics. Dans le cas où la hauteur des enrochements ou des soutènements serait supérieure à 3 m, des redans devront être réalisés et paysagers avec une hauteur maximale de 3 m par redan et l'aménagement de cheminements pour l'entretien.

Les talus doivent être impérativement plantés et entretenus.

## **2. Volumes**

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...), l'orientation, les vents dominants.

Les formes simples proches du bâti traditionnel, la sobriété des formes et volumes, l'unicité seront privilégiées. Les volumes seront plus longs que larges et compacts. Les annexes devront être préférentiellement intégrées aux volumes principaux existants et non dissociés en respectant les pentes de toiture.

L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage et aux volumes constituant l'enveloppe bâtie. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité.

Est interdit l'emploi à nu en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

En cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffrets extérieurs visibles depuis l'espace public sont dissimulés par un lambrequin ou un dispositif adapté.

## **3. Toitures**

Les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment et traitées avec soin. Les matériaux et les volumes des toitures doivent contribuer à leur intégration dans leur environnement.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes...doivent être soit dissimulés, soit constituer un élément de la composition architecturale.

Les baies de toiture doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble.

Les toitures sont en règle générale à 2 pans ou plusieurs pans. Les toitures à une seule pente sont admises pour les seules extensions à condition que le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction soit adossé au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporaine.

Des toitures différentes pourront être admises s'il s'agit d'installer un dispositif d'énergie alternative ou pour s'adapter à une couverture existante.

Les toitures des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels, des grands équipements présenteront un aspect mat et une couleur pérenne, à moins qu'ils ne soient végétalisés.

Les conduits de fumée devront être regroupés à proximité du faîtage pour éviter la multiplication des souches de cheminée.

Les toitures terrasses accessibles sont autorisées. Elles doivent cependant disposer d'une protection de l'étanchéité (gravier, dalles ou lattes sur plots...) des garde corps et constituer des espaces de vie (végétation, pergolas...).

Les toitures terrasses non-accessibles seront admises dans les cas suivants :

- si elles représentent moins de 20% de la surface couverte, pour des éléments de raccordement entre deux constructions ou pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture.
- si elles sont support d'un dispositif d'économie ou de production d'énergie (toiture végétalisée, membrane photovoltaïque, panneaux solaires sous réserve que la structure soit dissimulée par l'acrotère).

Des adaptations pourront être accordées afin d'assurer l'harmonie sur l'ensemble de la construction ou avec son environnement immédiat.

Les dispositions édictées précédemment ne s'appliqueront pas aux constructions légères type abris de jardins (annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), vérandas... et aux couvertures de piscine.

Les couvertures des bâtiments d'habitation et bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les extensions.

Les toitures terrasses sont admises pour les bâtiments d'activités économiques.

L'utilisation de plaques translucides améliorant la clarté des bâtiments agricoles est autorisée et limitée à 10% de la surface de toiture et préférentiellement disposées à proximité des faîtages.

#### **4. Couleurs et textures**

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, doivent être recouverts d'un revêtement. Les revêtements de couleur blanche ou vive sont à exclure.

Les enduits et rejointoiements seront confectionnés de préférence à base de chaux claire. Les mortiers seront lissés ou grattés et non en relief et devront respecter les couleurs traditionnelles à la région.

Les constructions en bois sont autorisées et les teintes d'aspect naturel du bois seront privilégiées.

Les couleurs vives sont interdites, à moins qu'elles ne participent à une écriture architecturale assumée et qu'elles représentent moins de 10% des surfaces de façades.

- **Construction d'habitation :**

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur rappelant les nuances du bâti ancien.

- **Bâtiment agricole :**

Leurs parois verticales devront être soit en bardage bois, soit en bardage ou enduits de couleur sombre ou de teinte traditionnelle (crème, beige...), hors soubassement.

- **Bâtiment d'activité :**

Leurs parois verticales devront être préférentiellement en bardage bois ou métal ou en matériau enduit dans la teinte des enduits traditionnels.

- **Locaux annexes, extensions :**

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux dans le respect des règles énoncées dans le présent règlement.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres, les panneaux solaires..., doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

## **5. Ouvertures et menuiseries extérieures**

Dans un objectif d'intégration, les portes et fenêtres qui sont traditionnellement verticales et alignées seront plus hautes que larges, sauf pour des dispositifs climatiques ou techniques spécifiques, dont les baies vitrées orientées au sud dans une recherche de captage de calories.

Les menuiseries pourront être en aluminium ou PVC à condition d'exclure le blanc brillant, elles privilégieront les teintes gris clair, ivoire... ou les couleurs traditionnelles.

Par harmonie, les volets, menuiseries, porte de garage seront de même teinte. Il est recommandé d'intégrer les volets roulants ou de les masquer par un lambrequin décoratif.

## **6. Clôtures**

Les clôtures sont facultatives. Toute clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 1,8 mètre au-delà de l'éventuelle partie de soutènement. Une hauteur différente pourra être exigée ou acceptée afin de respecter l'harmonie du cadre dans lequel elles sont intégrées.

En dehors des murs et murets traditionnels existants, trois types de clôtures sont autorisés :

- clôture par grillage galvanisé de couleur sombre (ou autre matériau : bois) éventuellement doublé d'une haie végétale (comportant au minimum 2 espèces : 1 feuillage caduc et 1 feuillage persistant) au plus de même hauteur sauf en secteur UC en alignement du domaine public ;
- mur bahut (hauteur minimum 50 cm et hauteur maximale de 1 m, surmonté d'un grillage – ou autre matériau : rambarde PVC/bois) traité comme les façades des bâtiments, éventuellement doublé en cas de garde-corps d'une haie végétale ;
- haie naturelle comportant au minimum 2 espèces (1 feuillage caduc et 1 feuillage persistant-exemple Charmille et Troène).



Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ils auront une hauteur maximale fixée à 1,80 m l'exception des piliers et portails ou de contraintes de sécurité où la hauteur pourra être portée à 2 m.

Les murs de soutènement sont autorisés à condition d'être limités à 1,50 m de hauteur et en cas de contraintes techniques avérées sur terrain en pente.

Dans le cas d'une rue en pente, la hauteur est calculée par séquence de 15 m à partir du point le plus haut de la séquence. En tout état de cause, elle est limitée à 2.2 m.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdites. Les bâches coupe-vent et les clôtures réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites.

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

La partie supérieure des clôtures et des murs bahuts sur rue sera parallèle au trottoir ou à la chaussée contiguë sans pouvoir excéder la hauteur maximale autorisée au point le plus haut.

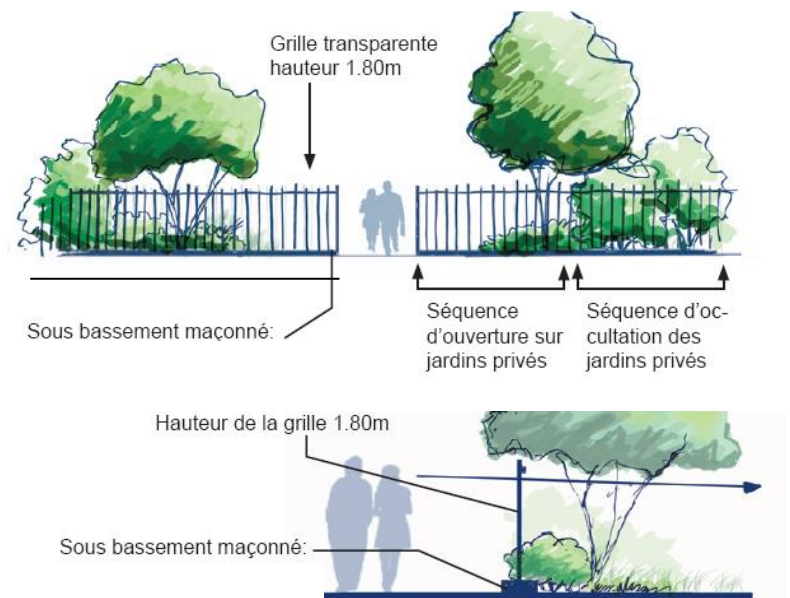
En cas de muret, celui-ci aura une hauteur maximale de 1 m.

Les dispositifs à claire voie ou de grillage sont admis à condition d'être accompagné d'une haie végétale sur une largeur d'au moins 1 m. Les plantations seront de type haie libre (plusieurs espèces mélangées).

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches, plaques PVC sont interdits.

Pour l'habitat intermédiaire, les limites de jardins privatifs en limite des espaces publics ou collectifs pourront être traitées par des palissades en bois de 1.50 m au maximum. Le bois de construction pourra être du chêne, châtaignier, acacia, ou tout autre bois durable de provenance européenne. Les bois tendres non durables naturellement seront traités. Le bois ne sera pas teinté.

Elles pourront être jointives ou à clairevoie. Elles serviront de support à la végétation.





Les portillons seront de même facture.

Les panneaux occultant et brises-vue en planchette de pins, grillages et treillis soudés sont interdits.

### Pare-vues

Pour les secteurs d'habitat intermédiaire, groupé, des murs ou pare-vues seront implantés en limite séparative et en continuité du bâti. Leur dimension sera limitée à 1,80 m de hauteur et leur longueur ne pourra dépasser 4 m. Ils constitueront obligatoirement un support aux plantations grimpantes

En prolongement des murs mitoyens entre deux habitations, un mur plein en maçonnerie ou brise vue est exigé sur une longueur de 3 m à partir du nu de la façade. La hauteur n'excède pas 1,80 m.

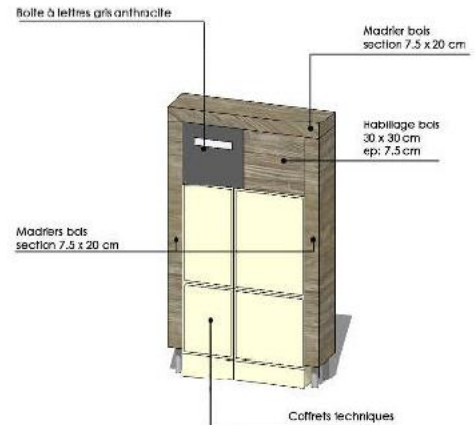


### Éléments techniques

Les coffrets gaz / électricité et les boîtes aux lettres seront intégrés soit dans les haies, soit dans les façades ou murs de clôture, tout en restant accessibles aux services concernés. La réduction de l'impact visuel des éléments techniques sera prioritaire.

Les « blocs réseaux » doivent être regroupés et réalisés selon les principes recommandés dans le schéma joint. Si la façade est à l'alignement, il est intégré dans la clôture ou dans la construction principale implantée au droit de l'emprise publique.

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation de plus de 5 logements : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.



## **7. Végétaux**

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère bocager de la campagne avoisinante. C'est pourquoi les végétaux suivants peuvent être retenus au titre des essences conseillées :

### **• Plantes de haut jet**

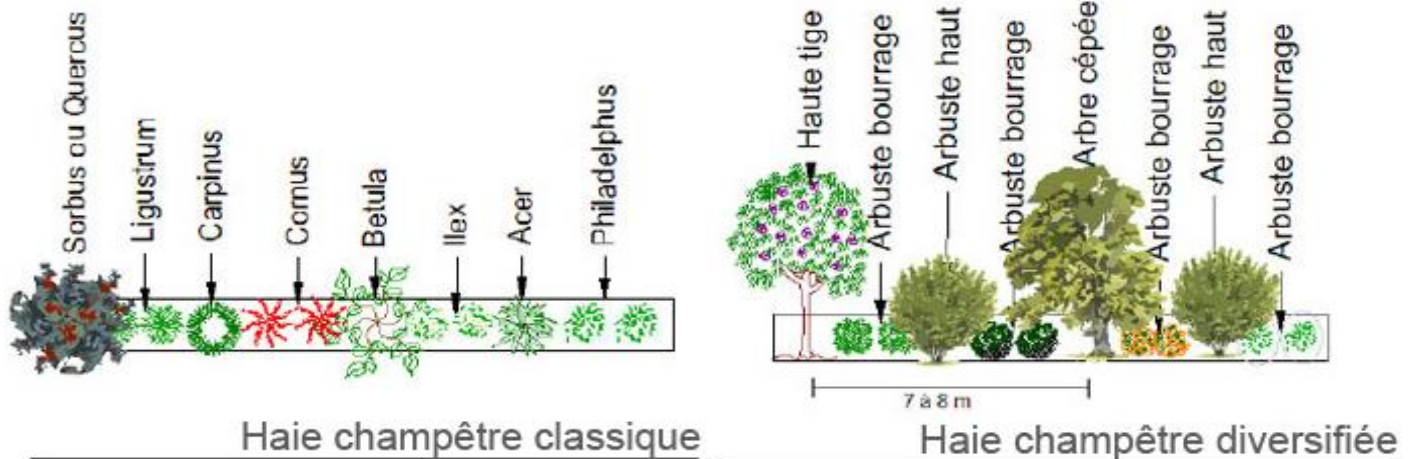
Acacia, Aulne, Bouleau, Catalpa, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Liquidambar, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule, Poirier à fleurs...

### **• Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Charmille, Noisetier, Aubépine, Prunellier, Cornouiller...

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées.



## 8. Dispositions relatives au développement durable

### Principe général

La conception des projets doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de développement durable et de qualité environnementale visant :

- à la gestion économe du territoire, la construction de bâtiments économes en énergie,
- à la gestion de l'environnement sonore,
- à l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau,
- à la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier.

### Energies renouvelables et divers

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

La réhabilitation de constructions existantes doit pouvoir intégrer des modifications de l'aspect extérieur qu'impliqueraient une meilleure isolation et / ou la mise en œuvre de moyens alternatifs de production d'énergie et d'eau chaude dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel dans lequel la construction s'insère.

En toiture, les éléments de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...) devront être intégrés et respecter les pentes de toit.

Les climatiseurs ou autre appareil, y compris les systèmes de fermetures et de sécurité des ouvertures peuvent être apposés en façade à condition d'être engravés et masqués par un habillage en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les antennes individuelles ou collectives doivent être positionnées de manière à être le moins visible possible depuis les espaces publics. En cas de positionnement sur un balcon, la parabole doit être fixée à l'intérieur et non en surplomb de l'espace public.

Les citernes (gaz liquéfiés, mazout...) non situées dans des bâtiments seront soit enterrées, soit masquées par une haie variée pour une bonne intégration paysagère.

Les fonctions techniques (compteurs électrique, téléphone, eau, boîtes aux lettres, interphones...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment et, dans tous les cas, facilement accessibles.

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers ou assimilés (ordures ménagères et déchets recyclables) selon les prescriptions du service gestionnaire lorsqu'elles existent. Les aires de stockage devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

### **Constructions passives ou à haute performance énergétique**

#### **Intégration dans le site**

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant.

#### **Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs**

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possibles perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée, leur implantation en façade est déconseillée. (Taille 0,80 m et de couleur foncée).

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

### **9. Aménagement des bâtiments existants**

Tout changement d'affectation d'un bâtiment existant n'est possible que si sa nouvelle destination est conforme au statut de la zone dans laquelle il se trouve ou s'il est explicitement autorisé par le règlement de cette zone.

Qu'ils soient soumis à autorisation ou non, les travaux d'aménagement qui ne respectent pas l'ensemble des règles applicables pour une nouvelle construction ne peuvent être réalisés que dans la mesure où ils concernent un bâtiment dont le clos et le couvert sont encore assurés. Ils peuvent s'accompagner d'une extension mesurée, lorsque celle-ci est justifiée par des raisons architecturales

ou techniques et permette une meilleure utilisation du bâtiment sans pour autant augmenter ses capacités d'accueil.

Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture pourront être conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme est soumis à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

#### **10. La notion d'extension mesurée des bâtiments existants**

Dans certains secteurs, l'extension d'un bâtiment existant peut être autorisée alors même qu'une construction neuve de cette nature ne serait pas admise, dans la mesure où cette extension reste mesurée c'est-à-dire de 30%. Il peut aussi bien s'agir de transformation de surface de plancher ou de création de nouveaux planchers dans le volume existant que d'extension horizontale ou de surélévation.

La "mesure" est notamment appréciée vis-à-vis de quatre critères :

- la surface de plancher et les dimensions du bâtiment existant;
- la superficie du terrain;
- la qualité et la sensibilité du site.
- la compatibilité avec le caractère dominant de la zone, dont pour les zones agricoles "d'éviter la création de logements nouveaux susceptibles de compromettre les activités agricoles, notamment à proximité des exploitations ou des bâtiments d'exploitations existants."

#### **11. Piscines**

Les projets de piscine devront respecter les mêmes règles d'implantation que les bâtiments (recul par rapport à l'alignement ou l'axe des RD ou de recul par rapport aux limites séparatives).

#### **12. Tunnels, châssis et autres constructions**

##### **Tunnels, châssis**

Les tunnels, châssis seront de couleur sombre (gris, vert, brun). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Tous les bâtiments de ce type devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux mêmes (exemples : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer. Cette dernière remarque ne s'applique pas aux serres de production.

##### **Autres constructions**

- tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur
- les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant du tènement sur lequel elles

sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal,

- les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 3,50 mètres,
- les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture,
- les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves.

**13. Éléments bâtis remarquables du paysage (cf. plan de zonage) identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

L'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartier, 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 définir, le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Le tableau ci-dessous présente les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage :

Désignation	Lieu-dit	Objet
1. Château	Laudemarière	A préserver et valoriser
2. Manoir	La Saigne	A préserver et valoriser
3. Château Lamoureux	Le Pin	A préserver et valoriser
4. Manoir d'Usseau	Le Clos	A préserver et valoriser

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis au permis de démolir.

Les prescriptions architecturales édictées aux chapitres précédents ne s'appliquent pas à ces éléments dans la mesure où les travaux envisagés respectent l'aspect de la construction originelle et qu'ils participent à valoriser celle-ci.

**14. Corridors écologiques et zones humides (cf. plan de zonage) identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

L'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartier, 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 définir, le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A l'intérieur de ces périmètres il sera fait application de l'article R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de CREUZIER-LE-VIEUX, des « éléments remarquables à protéger » sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides et des corridors écologiques.

**Pour les corridors écologiques :**

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

**Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction, de voirie ou de plantations. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

<b>ARTICLE DG 9 : DEFINITIONS DE BASE</b>
---

**AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS :** Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à :

- aucune formalité si la hauteur ou la profondeur ne dépasse pas 2 mètres ou si la superficie est inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- déclaration préalable si la superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> sans dépasser 2ha, et la hauteur ou la profondeur supérieure à 2 mètres,
- permis d'aménager si la hauteur ou la profondeur est supérieure à 2m et la superficie supérieure à 2ha.

**ANNEXE :** Au sens du présent PLU, est considérée comme annexe liée à une habitation, toute construction de faible importance (emprise au sol inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup>) qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques...). Les piscines sont considérées comme étant des annexes mais ne sont pas soumises à l'emprise maximum de 40m<sup>2</sup>.

**ALIGNEMENT :** L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :** Il s'agit du quotient de l'emprise au sol par la surface du terrain d'assiette.

**SURFACE DE PLANCHER :** L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011, conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi Grenelle II, a confirmé la

substitution de la « surface de plancher », à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur à compter du 1er mars 2012. À compter de cette date, la « surface de plancher » sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

#### **COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES :**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui distingue les actions de coupe et abattage des opérations de défrichage est le fait que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré, qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières

#### **DEFRICHEMENT :**

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

#### **HAUTEUR :**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### **ARTICLE DG 10 : ARCHEOLOGIE**

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles d'Auvergne – Service régional de l'archéologie.



Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

<b>ARTICLE DG 11 : ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES</b>
---

1. Les zones soumises au risque naturel d'inondation sont repérées sur les documents graphiques par l'indice i. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une de ces zones, les dispositions qui s'appliquent sont celles du secteur d'implantation augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques joint en annexe du dossier :
  - Plan de Prévention des Risques Inondation « Rivière Allier » approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2001.
  
2. les zones soumises au risque naturel de retrait-gonflement des argiles sont repérées sur les documents par l'indice r. Les dispositions qui s'appliquent sont celles du secteur d'implantation augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques joint en annexe du dossier :
  - Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles approuvé par arrêté préfectoral du 22 août 2008.



## TITRE II

---

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

---

UC  
UD dont UD\*  
UE  
UI  
UM  
UL  
Ugv

## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine dense et ancienne du bourg et des hameaux où les bâtiments sont construits en général à l'alignement de voies et en ordre plus ou moins continu. Cette zone rassemble les fonctions d'habitat, de commerces/services, d'équipements publics.

L'indice r indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles.

#### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole et industriel ;
2. Les carrières ;
3. Les parcs résidentiels de loisirs, les hôtels ;
4. Les entrepôts ;
5. Toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°.
6. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations- services, chaufferies, parcs de stationnement etc.
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
3. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.
4. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone

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

Se reporter à l'article DG 6.

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

Se reporter à l'article DG 7.

### **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en harmonie avec le bâti existant.

#### **Dans la bande principale**

Dans une première bande de 18 mètres par rapport au domaine public les constructions doivent être édifiées à l'alignement de fait.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas de recul, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et ce dit recul.

#### **Hors de la bande principale**

Sont autorisés au-delà de la bande de 18 mètres :

- Dans le cadre de détachement autorisé en deuxième ligne la construction d'habitation.

Sont autorisés au-delà de la bande de 18 mètres et seulement une fois la première bande construite :

- l'extension, le changement d'affectation, la reconstruction des bâtiments existants, la réalisation d'annexes dans une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 m de hauteur
- une construction à usage de commerces, de bureaux, de services publics ou privés, de parkings.

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

### Dans la bande principale

Les constructions doivent s'implanter :

- sur au moins une limite séparative ;
- sur la deuxième limite séparative soit en limite soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### Hors de la bande principale

Au-delà de la bande de 18 mètres, l'implantation de bâtiments est possible, pourvu que la distance horizontale de tout point de la construction par rapport à la limite latérale soit égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Des bâtiments de moins de 4 mètres de hauteur absolue peuvent s'accoler aux limites.

Les annexes disjointes de la construction principale de moins de 40 m<sup>2</sup> seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait minimum de 3m.
- soit en retrait de 0,50 m pour les abris de jardin ne dépassant pas une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur à l'égout de 2,5 m. Le débord de toit est accepté dans la limite de 40 cm.

Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre calculé depuis le nu intérieur des limites du bassin.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines,
- l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 9.

Dans la bande principale de 18 m :

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage et celles des annexes à 4m.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour :
  - la reconstruction après sinistre,
  - l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m,
  - les éléments de superstructure (cheminée, antenne...),
  - les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Hors de la bande principale de 18 m :

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 6 m au faitage et celles des annexes à 4m.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour :
  - la reconstruction après sinistre,
  - l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m,
  - les éléments de superstructure (cheminée, antenne...),
  - les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de respecter les règles en vigueur sur la zone.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'urbanisme (volet paysager).

### Clôtures

La restauration ou le remplacement des clôtures existantes respecteront les caractéristiques

d'origine.

Les clôtures par grillage galvanisé ne sont pas autorisées à l'alignement des emprises publiques.

En alignement des emprises publiques, sont autorisés les murs traités comme les façades des bâtiments dans la limite de 30 % du linéaire sur voirie ou espace public.

## ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

### Constructions nouvelles

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins 1 place de stationnement par habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements ou la construction de logements sociaux.

Pour les autres constructions :

Destination	Nombre de place minimal requis
<b>Commerces</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Bureaux / services</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Restaurants</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 5 m <sup>2</sup> de surface de restauration
<b>Activités artisanales</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### Réhabilitation ou changement d'affectation

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher (le calcul s'effectue sur la base de la somme des surfaces de planchers dédiées à l'usage d'habitation),
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, services, commerces et artisanat, il est exigé une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à ces usages,
- Pour les structures d'hébergement: hébergement pour personnes âgées handicapés, étudiants, jeunes travailleurs : une place minimum par 400 m<sup>2</sup> de plancher dédié à cet usage,
- Pour les résidences hôtelières services ou de tourisme : une place pour six chambres.

La réalisation d'un parking à l'air libre peut être autorisée sous réserve d'un aménagement paysager.

### Stationnement vélo

- Pour l'habitat collectif: un emplacement de vélo par logement dans un local couvert directement accessible sur l'extérieur,
- Pour les bureaux, services, activités, à partir de 100 m<sup>2</sup> de plancher ou de surface de vente : deux places par tranche de 100 m<sup>2</sup> dans la limite de 20 places.
- L'emplacement sera protégé des intempéries.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, ou de changement d'affectation sauf si leurs caractéristiques ne l'empêchent.

## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, l'espace libre représentera une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés.

Cet espace pourra comprendre les cheminements piétons, les espaces verts, placette, noues....

L'espace libre doit recevoir un aménagement paysager. Les stationnements, même arborés, ne peuvent pas être considérés comme un espace à paysager.

Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en œuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.

Dans le cadre d'un nouvel aménagement ou d'une réhabilitation, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des éléments de qualité similaire.

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville.

## ARTICLE UC 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE UC 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires et vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (équipements publics, artisanat non polluant..) qui en sont le complément normal.

L'indice \* indique que la zone n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la rivière Allier.

L'indice r indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles.

### ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole et industriel ;
2. Les commerces et services ;
3. Les carrières ;
4. Les parcs résidentiels de loisirs, les hôtels ;
5. Les entrepôts ;
6. Toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°.
7. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations- services, chaufferies, parcs de stationnement etc.
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
3. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et



que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.

4. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone

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

Se reporter à l'article DG 6.

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

Se reporter à l'article DG 7.

En zone UD\*, lorsqu'il n'existe pas de réseau public d'assainissement, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conforme aux textes en vigueur et sera assujettie à l'approbation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Vichy Val d'Allier et conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.

### **ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées, en harmonie avec le bâti existant :
  - a. soit à l'alignement de fait de la construction existante la plus proche,
  - b. soit en retrait compris entre 3 et 5 mètres par rapport à la limite de référence.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel et bâti environnant,
  - dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou groupements d'habitation, lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques,
  - pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - dans le cas d'extension, son implantation pourra être autorisée dans le prolongement des constructions existantes sous réserve d'assurer sa bonne intégration dans le tissu bâti de la voie.

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

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les annexes disjointes de la construction principale seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait minimum de 3m.
- soit en retrait de 0,50 m pour les abris de jardin ne dépassant pas une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur à l'égout de 2,5 m. Le débord de toit est accepté dans la limite de 40 cm.

Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre calculé depuis le nu intérieur du bassin des limites.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance qui ne sera jamais inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation. Pour les annexes il ne sera pas imposé de minimum.

Si une construction existante ne respecte pas les dites règles, les extensions et aménagements ultérieurs devront se conformer à la règle sauf si cela pose des problèmes de fonctionnement ou rompt l'harmonie de la construction existante.

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

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50% de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage et celles des annexes à 4m.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour :
  - la reconstruction après sinistre,
  - l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m,
  - les éléments de superstructure (cheminée, antenne...),
  - les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de respecter les règles en vigueur sur la zone.

#### **ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins 1 place de stationnement par habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements ou la construction de logements sociaux.

#### **ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, l'espace libre représentera une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés.

Cet espace pourra comprendre les cheminements piétons, les espaces verts, placette, noues....

L'espace libre doit recevoir un aménagement paysager. Les stationnements, même arborés, ne peuvent pas être considérés comme un espace à paysager.

Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en œuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.

Dans le cadre d'un nouvel aménagement ou d'une réhabilitation, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des éléments de qualité similaire.

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville.

#### **ARTICLE UD 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UD 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement aux commerces, services publics et activités.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la rivière Allier.

#### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole et industriel ;
2. Les carrières ;
3. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations- services, chaufferies, parcs de stationnement etc.
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
3. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.
4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activité.

#### ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

#### **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 7.

#### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 5 mètres de l'emprise des voies.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 15 m au faitage.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de respecter les règles en vigueur sur la zone.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'urbanisme (volet paysager).

### **Clôtures**

La restauration ou le remplacement des clôtures existantes respecteront les caractéristiques d'origine.

Les clôtures par grillage galvanisé ne sont pas autorisées à l'alignement des emprises publiques.

## **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues. 20 % du terrain d'assiette recevant le projet devra prévoir un aménagement paysager avec des éléments végétaux en pleine terre.

Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en œuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.

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

Les stationnements, même arborés, ne doivent pas être comptabilisés dans le calcul du pourcentage de l'espace à paysager

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville. La plantation de ces espaces est recherchée.

#### **ARTICLE UE 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UE 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



## ZONE UI

### CARACTERE DE LA ZONE UI

La zone UI est un espace urbain destiné à recevoir des activités économiques, industrielles ou tertiaires non polluantes ainsi que les logements assurant leur fonctionnement.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la rivière Allier.

L'indice r indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles.

### ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ;
2. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
3. Les carrières ;
4. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement en zone UI en dehors d'une bande de 50 mètres des zones à vocation résidentielle,
2. Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour en assurer le gardiennage ou le fonctionnement et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et que sa superficie soit inférieure ou égale à 90 m<sup>2</sup> habitables,
3. Les activités logistiques dans le secteur UI lorsque leur emprise au sol est inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>,
4. Les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre lorsque ceux-ci s'accompagnent de dispositions permettant leur insertion dans l'environnement,
5. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque,
6. Les exhaussements de sol nécessaire à la réalisation d'ouvrages ou de bâtiments sont autorisés à condition que les talus n'excèdent pas 3 ml. Ces talus devront être impérativement végétalisés, les enrochements seront limités à moins de 20% des linéaires des talus et traités de manière à minorer les impacts dans le paysage,

7. Les installations commerciales seulement en complément d'une activité principale présente sur le site et dans la limite du quart de la surface totale de l'établissement à la date d'approbation du PLU. L'aménagement des locaux commerciaux existants est autorisé dans le volume du bâtiment.
8. Les parcs de stationnement de véhicules nécessaires aux activités de la zone,
9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 6.

### **ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 7.

### **ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Le découpage de terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménagés ou non entretenus.

### **ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Le long de la RD 174, l'implantation des constructions se fera à 8m minimum de l'alignement.
2. L'implantation des constructions par rapport aux autres voies se fera à 4 m minimum de l'alignement.
1. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - dans les cas d'extension des activités existantes,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Si la parcelle voisine est une parcelle d'activité et si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4m pour assurer le passage des véhicules de secours.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone U et AU à vocation résidentielle le recul minimum imposé sera de 5 ml sans pouvoir être inférieur de 1 fois la hauteur à l'aplomb de la construction ( $d \geq H$ ).

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 15 m au faitage.
2. Cette hauteur pourra être portée à 40m :
  - en fonction d'impératifs liés aux locaux de production ou de stockage industriels sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et à la protection des sites,
  - pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne...) ou isolés,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Règles générales :**

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits,
- les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques,
- les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière),
- Les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel,
- 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,

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant les façades visibles des voies à grande circulation ou des voies départementales.

### **2. Harmonie architecturale :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.

L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, à l'exception des dispositifs de production d'énergies.

Les enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits en dehors du traitement des soubassements.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites. Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.

Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

La conception des façades sera uniquement marquée par un jeu des lignes horizontales et verticales et tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : brise-soleil, auvents, joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

### **3. Matériaux :**

Les matériaux eux-mêmes devront exprimer cette modernité et simplicité, par exemple :

- L'aluminium anodisé ou laqué,
- L'acier laqué,
- Le verre,
- Le béton
- Le bois,
- Autres matériaux innovants notamment ceux permettant la production d'énergie renouvelable

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les imitations grossières de matériaux naturels, les enduits de couleur vive, blanc ou gris ciment sont proscrits. Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

### **4. Couleurs :**

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris, bruns et verts. Ainsi, sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être à défaut de l'emploi du bois naturel, dans la même gamme de couleurs.

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers et ne pourront excéder 15% de la façade considérée.

### **5. Toitures :**

Les toitures-terrasses ou végétalisées sont recommandées aux couvertures traditionnelles à 2 pans qui auront un impact important en terme de perception lointaine. Les toitures seront à faible pente à moins qu'elles ne constituent des toitures terrasses. Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert ou végétalisées.

A moins qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un dispositif de récupération d'énergies, les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.

Les ouvrages techniques seront intégrés dans le volume couvert à l'exception des éléments verticaux, cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

Les toits en tuile sont interdits, sauf s'ils sont liés à l'activité de production ou distribution de l'exploitant ou s'il s'agit d'une extension ou rénovation d'une construction existante.

## **6. Clôtures :**

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse. Elles seront assurées par des haies vives (deux espèces arbustives minimum) ou par un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Elles ne dépasseront pas 1,8 m au-delà d'une éventuelle partie de soutènement.

Une hauteur différente pourra être exigée ou acceptée afin de respecter l'harmonie du cadre dans lequel elles sont intégrées, pour des raisons techniques ou de sécurité.

Dans le cas d'une rue en pente, la hauteur est calculée par séquence de 15 m à partir du point le plus haut de la séquence. En tout état de cause, elle est limitée à 2,2 m.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public et seront protégés de la vue par des haies vives ou des clôtures.

Les coffrets techniques et stockage des déchets seront intégrés dans des murs ou édicules situés à l'entrée des lots et en limite de propriété.

L'aspect des clôtures devra être particulièrement soigné le long des mails paysagers du pôle logistique.

## **7. Capteurs-solaires panneaux photovoltaïques ou tout autre dispositif d'utilisation de l'énergie :**

La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et d'une intégration dans le pan de la toiture et dans son environnement proche et lointains.

Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leurs proportions ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale. Ils devront être intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation doit être étudiée en relation avec le bâtiment.

## **ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré, dans la mesure du possible, en dehors de la voie publique.

### **Stationnement des véhicules**

#### **Champ d'application**

Cet article concerne :

- les constructions et installations nouvelles,
- les extensions des constructions existantes dès lors que la surface de plancher supplémentaire créée est supérieure ou égale à la norme minimale de places requises,
- lors de changement d'affectation ou de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculées par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé au moins 1 place de stationnement par habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements ou la construction de logements sociaux.

Pour les autres constructions :

Destination	Nombre de place minimal requis
<b>Commerces</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Bureaux / services</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Restaurants</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 5 m <sup>2</sup> de surface de restauration
<b>Hôtels, résidences de tourisme ou foyers</b>	2 places minimum + 1 place par unité d'hébergement
<b>Activités artisanales</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités industrielles</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **Stationnement des cycles et motorcycle**

Destination	Nombre de place minimal requis
<b>Bureaux services et commerces</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités industrielles</b>	1 place pour 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités logistiques et entrepôts</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Il sera demandé au minimum 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).

2. L'espace compris entre alignement et bâti doit comporter des espaces verts plantés.
3. Des dispositifs doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.
4. Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour 4 places de stationnement (plantations réparties ou groupées).

#### **ARTICLE UI 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UI 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONE UM

### CARACTERE DE LA ZONE UM

La zone UM est une zone urbaine mixte habitat/activités.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la rivière Allier.

#### ARTICLE UM 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ;
2. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
3. Les carrières ;
4. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### ARTICLE UM 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées nouvelles soumises à déclaration :
  - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et stations- services, chaufferies, parcs de stationnement etc.
  - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
2. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.
3. L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation.
4. Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;
5. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés et ne pourront pas être vendus séparément du local d'activité ;
6. Les abris de jardins sont autorisés sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et leur hauteur absolue 3m.



### **ARTICLE UM 3 : ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 6.

### **ARTICLE UM 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 7.

### **ARTICLE UM 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Le long de la RD 174, l'implantation des constructions se fera à 5m minimum de l'alignement.
2. L'implantation des constructions par rapport aux autres voies se fera à 4 m minimum de l'alignement.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - dans les cas d'extension des activités existantes,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles ou extensions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. Si la parcelle voisine est une parcelle d'activité et si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), les constructions ou extensions pourront s'implanter en limite séparative. Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4m pour assurer le passage des véhicules de secours.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50% de la superficie du terrain.

## ARTICLE UM 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage.
2. Cette hauteur pourra être dépassée :
  - en fonction d'impératifs liés aux locaux de production industrielle sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et à la protection des sites,
  - pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne...) ou isolés,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UM 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de respecter les règles en vigueur sur la zone.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'urbanisme (volet paysager).

### Clôtures

La restauration ou le remplacement des clôtures existantes respecteront les caractéristiques d'origine.

Les clôtures par grillage galvanisé ne sont pas autorisées à l'alignement des emprises publiques.

## ARTICLE UM 12 : STATIONNEMENT

### Stationnement des véhicules

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé au moins 1 place de stationnement par habitation.

Pour les autres constructions :

Destination	Nombre de place minimal requis
<b>Commerces</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Bureaux / services</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Restaurants</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 5 m <sup>2</sup> de surface de restauration
<b>Hôtels, résidences de tourisme ou foyers</b>	2 places minimum + 1 place par unité d'hébergement
<b>Activités artisanales</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités industrielles</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	2 places minimum + 1 place par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### Stationnement des cycles et motorcycle

Destination	Nombre de place minimal requis
<b>Logement</b>	1 place de stationnement par logement
<b>Bureaux</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités industrielles et artisanales</b>	1 surface égale à 20% de la surface de plancher
<b>Activités commerciales</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente

## ARTICLE UM 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).
2. L'espace compris entre alignement et bâti doit comporter des espaces verts plantés.
3. Des dispositifs doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.
4. Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour 3 places de stationnement (plantations réparties ou groupées).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues. 20 % du terrain d'assiette recevant le projet devra prévoir un aménagement paysager avec des éléments végétaux en pleine terre.

Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en œuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.

Les stationnements, même arborés, ne doivent pas être comptabilisés dans le calcul du pourcentage de l'espace à paysager

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville. La plantation de ces espaces est recherchée.

#### **ARTICLE UM 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UM 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONE UL

### CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL est une zone urbaine destinée aux activités sportives et de loisirs.

#### ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ou industriel ;
2. Les installations classées ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les parcs résidentiels de loisirs, les hôtels ;
6. Les entrepôts.
7. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone ;
3. Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.

#### ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

#### ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.

#### ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. L'implantation des constructions se fera à 3m de l'alignement.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. La distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 m.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 9.

La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

#### **ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

Pour toutes les destinations des constructions excepté pour les habitations, il est imposé un minimum de 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour le stationnement des cycles et motocycles, il sera demandé au minimum 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants.

### **ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).
2. L'espace compris entre alignement et bâti doit comporter des espaces verts plantés.
3. Des dispositifs doivent masquer les aires de parkings.
4. Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour 3 places de stationnement (plantations réparties ou groupées).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues. 20 % du terrain d'assiette recevant le projet devra prévoir un aménagement paysager avec des éléments végétaux en pleine terre.

Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en œuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.

Les stationnements, même arborés, ne doivent pas être comptabilisés dans le calcul du pourcentage de l'espace à paysager

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville. La plantation de ces espaces est recherchée.

### **ARTICLE UL 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE UL 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONE Ugv

### CARACTERE DE LA ZONE Ugv

La zone Ugv correspond à la zone destinée à l'accueil des gens du voyage.

#### ARTICLE Ugv 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article Ugv 2.

#### ARTICLE Ugv 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations strictement nécessaires à l'accueil des gens du voyage (sanitaires...), y compris le stationnement de caravanes.
2. Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE Ugv 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

#### ARTICLE Ugv 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.

Une borne de raccordement des usagers de la zone au réseau d'eau potable et au réseau d'électricité doit être prévue.

#### ARTICLE Ugv 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

#### ARTICLE Ugv 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions se fera à 5m de l'alignement.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



#### **ARTICLE Ugv 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. La distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 m.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ugv 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ugv10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 9.

La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 6 m au faitage.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Ugv 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

#### **ARTICLE Ugv 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré sur le terrain ou à proximité immédiate.

#### **ARTICLE Ugv 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues.

Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en œuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.

#### **ARTICLE Ugv 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE Ugv 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE III

---

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

---

AU1

AU2

AU3

AUL

## ZONE AU1

### CARACTERE DE LA ZONE AU1

La zone AU1 délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée, à court terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

L'indice r indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles.

#### ARTICLE AU1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole et industriel ;
2. Les carrières ;
3. Les parcs résidentiels de loisirs, les hôtels ;
4. Les entrepôts
5. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### ARTICLE AU1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Un minimum de la surface de plancher sera réservé à du logement aidé ou abordable (accession à la propriété ou locatifs) en application de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE AU1 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

Tout projet de construction sera subordonné à la création de la voie de desserte interne à laquelle il devra être raccordé.

#### **ARTICLE AU1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 7.

#### **ARTICLE AU1 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées, en harmonie avec le bâti existant :
  - a. soit à l'alignement des voies publiques,
  - b. soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement sans dépasser un retrait maximal de 5m.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel et bâti environnant,
  - dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou groupements d'habitation, lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques,
  - pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE AU1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
3. Les annexes à l'habitation, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassent pas une hauteur de 4 mètres mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, peuvent s'implanter sur limite ou en retrait.
4. Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre calculé depuis le nu intérieur du bassin des limites.
5. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU1 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU1 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour :
  - la reconstruction après sinistre,
  - l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m,
  - les éléments de superstructure (cheminée, antenne...),
  - les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU1 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de respecter les règles en vigueur sur la zone.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'urbanisme (volet paysager).

## **ARTICLE AU1 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins deux places de stationnement par habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements ou la construction de logements sociaux.

## **ARTICLE AU1 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, l'espace libre représentera une surface au moins égale à la surface dédiée à la circulation des véhicules motorisés.

Cet espace pourra comprendre les cheminements piétons, les espaces verts, placette, noues...

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues.

Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en œuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.

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

Les stationnements, même arborés, ne doivent pas être comptabilisés dans le calcul du pourcentage de l'espace à paysager

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville. La plantation de ces espaces est recherchée.

## **ARTICLE AU1 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE AU1 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.





## ZONES AU2/AU3

### CARACTERE DES ZONES AU2/AU3

Il s'agit de zones à caractère naturel, non ou insuffisamment équipées pour permettre une utilisation immédiate. Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

L'urbanisation des zones AU2 et AU3 est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

L'indice r indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles.

### ARTICLE AU2 /AU3 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole et industriel ;
2. Les carrières ;
3. Les parcs résidentiels de loisirs, les hôtels ;
4. Les entrepôts
5. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### ARTICLE AU2 /AU3 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. L'extension des constructions d'habitations existantes, dont la surface de plancher est comprise entre 45 et 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder 20% de la surface de plancher existante, avec la création d'un maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder la création de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.  
Sont exclus du bénéfice des dispositions précédentes :
  - les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
  - les constructions provisoires,
  - les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 45 m<sup>2</sup>.
3. Un minimum de la surface de plancher sera réservé à du logement aidé ou abordable (accession à la propriété ou locatifs) en application de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE AU2 /AU3 3 : ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 6.

#### **ARTICLE AU2 /AU3 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 7.

#### **ARTICLE AU2 /AU3 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU2 /AU3 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées, en harmonie avec le bâti existant :
  - a. soit à l'alignement des voies publiques,
  - b. soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement sans dépasser un retrait maximal de 5m.
  
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel et bâti environnant,
  - dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou groupements d'habitation, lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques,
  - pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE AU2 /AU3 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3. Les annexes à l'habitation, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassent pas une hauteur de 4 mètres mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, peuvent s'implanter sur limite ou en retrait.
4. Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre calculé depuis le nu intérieur du bassin des limites.
5. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU2 /AU3 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU2 /AU3 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU2 /AU3 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour :
  - la reconstruction après sinistre,
  - l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9m,
  - les éléments de superstructure (cheminée, antenne...),
  - les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AU2 /AU3 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de respecter les règles en vigueur sur la zone.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'urbanisme (volet paysager).

#### **ARTICLE AU2 /AU3 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins deux places de stationnement par habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements ou la construction de logements sociaux.

#### **ARTICLE AU2 /AU3 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).

#### **ARTICLE AU2 /AU3 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE AU2 /AU3 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONE AUL

### CARACTERE DE LA ZONE AUL

La zone AUL est une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs.

L'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

#### ARTICLE AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole ou industriel ;
2. Les installations classées ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les parcs résidentiels de loisirs, les hôtels ;
6. Les entrepôts ;
7. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### ARTICLE AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone ;
2. Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.

#### ARTICLE AUL 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

#### ARTICLE AUL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.

#### **ARTICLE AUL 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. L'implantation des constructions se fera à 3m de l'alignement.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. La distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 m.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUL 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50% de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE AUL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur absolue maximale des constructions est fixée à 9 m au faitage.
2. Cette hauteur pourra être dépassée pour :
  - les éléments isolés (antenne, pylône),
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).
2. L'espace compris entre alignement et bâti doit comporter des espaces verts plantés.
3. Des dispositifs doivent masquer les aires de parkings.

4. Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour 3 places de stationnement (plantations réparties ou groupées).

#### **ARTICLE AUL 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE AUL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).
2. L'espace compris entre alignement et bâti doit comporter des espaces verts plantés.
3. Des dispositifs doivent masquer les aires de parkings.
4. Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour 3 places de stationnement (plantations réparties ou groupées).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues. 20 % du terrain d'assiette recevant le projet devra prévoir un aménagement paysager avec des éléments végétaux en pleine terre.

Les nouvelles plantations de haute tige seront mises en œuvre à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite mitoyenne du terrain.

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

Les stationnements, même arborés, ne doivent pas être comptabilisés dans le calcul du pourcentage de l'espace à paysager

Les parties de terrain libres de toute construction qui résultent d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité de l'espace public de la ville. La plantation de ces espaces est recherchée.

#### **ARTICLE AUL 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sous réserve des dispositions des articles 6 et 7, les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE AUL 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE IV

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

A  
Ap



## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Elle comprend :

- un sous secteur Ap zone de secteurs agricoles à protéger au titre des paysages et pour lesquelles la constructibilité est interdite.

L'indice r indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles.

Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 8).

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

**En zone A :**

1. Toute construction ou installation non nécessaire et non liée à l'activité agricole ;
2. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières ;
4. Les parcs d'attractions ;
5. Toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.
6. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans l'ensemble des zones A :**

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

**Dans la zone A :**

- Les constructions et installations liées à la diversification agricole (vente à la ferme, atelier de transformation ...) ;
- Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par transformation ou aménagement de bâtiments existants de caractère.

- La restauration, l'aménagement des bâtiments existants ;
- L'extension des constructions d'habitations existantes, dont la surface de plancher est comprise entre 45 et 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder 20% de la surface de plancher existante, avec la création d'un maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder la création de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.  
Sont exclus du bénéfice des dispositions précédentes :
  - les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
  - les constructions provisoires,
  - les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 45 m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol totale soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée) ;
- Les piscines respecteront un retrait maximal de 5 mètres calculé depuis le nu intérieur du bassin d'au moins une limite des constructions existantes.
- Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et de la bonne intégration des constructions dans le paysage. Lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de celui-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

**Dans la zone Ap :**

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisamment aménagé sur fonds voisin.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).

**ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 7.

**ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres ;
2. Cette règle générale peut être modifiée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne soit édifiée sur la limite séparative, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Cette règle générale peut être modifiée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique.

En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non règlementée.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation, 12 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...) et 4,5 m pour les annexes.
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

### **Adaptation au sol et terrassements**

Les constructions, extensions ou aménagements s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les aires de stationnement seront implantées, sauf impossibilité technique, au plus près des voies d'accès.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènements rendus nécessaires par la topographie du site sera adaptée à l'échelle du projet. Les enrochements, murs « cyclopéens » (blocs de rochers de grande taille) ou gabions (casiers métalliques) seront interdits.

### **Clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager).

### **Bâtiments d'habitation, constructions et extensions**

Le choix des matériaux apparents (tels que parements de façade, couvertures, menuiseries) doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

### **Modifications portant sur des bâtiments ayant valeur de patrimoine**

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

### **Bâtiments agricoles**

#### **Toitures**

Les toitures devront respecter une inclinaison limitée à un maximum de 45 % sauf pour une valorisation solaire.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

#### **Couvertures et façades**

L'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple, les bardages et couvertures métalliques brillants et réfléchissants sont interdits

Les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

**Bâtiments type «tunnels»**

Cas particuliers des bâtiments agricoles dits de type « tunnels » en matériaux souples ou rigides. Tous les bâtiments de ce type devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux mêmes (exemples : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer.

Cette dernière remarque ne s'applique pas aux serres de production.

Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage (« vert foncé » ou « brun foncé »).

Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L123.1.7 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 8).

**ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

**ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de qualité similaire.

Des dispositifs doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 8).

**ARTICLE A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## TITRE V

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

N

Npj

Nd

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des sous secteurs :

- Npj : zone naturelle de parcs et de jardins d'agrément,
- Nd : zone naturelle d'équipements de collecte des déchets,

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la rivière Allier.

L'indice r indique que le secteur se trouve dans le périmètre du PPR retrait-gonflement des argiles.

Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 8).

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions nouvelles d'habitation ;
2. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, commerce ou services ;
3. Les constructions agricoles ;
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières ;
6. Les parcs d'attractions ;
7. Toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2°.
8. Le stationnement des caravanes isolées et camping-cars sur terrains non bâtis, les résidences mobiles de loisirs, et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

1. La restauration, l'amélioration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs et sous réserve que l'emprise au sol initiale du bâtiment soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
2. L'extension des constructions d'habitations existantes, dont la surface de plancher est comprise entre 45 et 250 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder 20% de la surface de plancher existante, avec un maximum de 50 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup> à la date

d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Sont exclus du bénéfice des dispositions précédentes :

- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
  - les constructions provisoires,
  - les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 45 m<sup>2</sup>.
3. Les constructions annexes aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol totale soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée) ;
  4. Les piscines respecteront un retrait maximal de 5 mètres calculé depuis le nu intérieur du bassin d'au moins une limite des constructions existantes.
  5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
  6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
  7. Les abris d'animaux dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4,5 mètres de hauteur.

Les occupations du sol citées ci-dessus sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et de la bonne intégration des constructions dans le paysage.

**Dans le seul secteur Npj :**

1. La construction et l'extension d'annexes non accolées au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout ne dépasse pas 4,5 m, qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment principal et dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.  
Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.

**Dans le seul secteur Nd :**

- Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- Les aires de stockage à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics,
- Les installations de tri et de valorisation des déchets (matériaux inertes) liées à l'activité de la zone,
- La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments liés au fonctionnement des activités admises dans la zone (déchetterie, ...),
- Les parcs de stationnement de véhicules liés à aux usages de la zone.

**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**



Se reporter à l'article DG 6.

#### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 7.

#### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres ;
2. Cette règle générale peut être modifiée :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Cette règle générale peut être modifiée :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

En zone Npj et en Nd, l'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 10% de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions principales et 4,5 m pour les annexes.
3. Cette hauteur pourra être dépassée :
  - pour les édifices publics,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 8).

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.DG 8).

Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5 III alinéa 2 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 8).

#### **ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ANNEXE 1

# RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE SCHEMA DIRECTEUR POUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

### Mesures concernant les accès :

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. En rase campagne, ils seront limités et devront être regroupés.

Dans les zones à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Les contournements de l'agglomération réalisés ou futurs doivent être protégés de tout accès direct. En cas de développement des activités ou des habitations aux abords de ces contournements, la desserte des zones considérées ne pourra s'effectuer qu'à partir de carrefours aménagés dans le respect des conditions techniques fixées par le Département.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie Départemental et soumise à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre de Code de la Voirie Routière.

### Marge de recul et recul des obstacles latéraux

#### - Marge de recul

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes départementales. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et à urbaniser situées hors agglomération. Concernant les routes à grande circulation, c'est la marge de recul réglementaire qui s'applique.

En cas de difficulté motivée le recul à prendre en compte sera étudié avec le service gestionnaire de la voirie du Conseil Général.

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE
Catégorie	N°	
Grande liaison	RD 2209	35 m
Liaison départementale	RD 6 RD 27 RD 258 ZI Vichy Rhue - St Germain des Fossés RD 174 ZI Vichy-Rhue	20 m
Desserte principale de bourg	RD 258 Beausoleil - Guinards	10 m
Desserte locale	RD 258 Guinards-Laudemarière RD 558 RD 658 RD 174 ZI Vichy Rhue – Laudemarière - limite commune	-

#### - Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer pour l'implantation d'un obstacle est de 7m du bord de chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette).

Les recommandations de l'ARP (Aménagement des Routes Principales hors agglomération) préconisent un recul de 7m depuis le bord de la chaussée jusqu'à l'entrée. Cette distance peut être réduite à 4m dans le cas des routes existantes ou dans les cas des dispositifs de retenue qui isolent l'obstacle. Les routes départementales référencées grandes liaisons départementales structurantes au sein du schéma directeur des routes entrent dans ce champ de mesures.

### **Mesures concernant les constructions situées en contrebas de la route.**

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route par un dispositif agréé par le Conseil Général. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée ».

### **Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales.**

#### Concernant l'écoulement des eaux de la chaussée des routes départementales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviale.
- la création des nouvelles servitudes qui seront négociées par le service du Département avec les propriétaires riverains lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée.

#### Concernant le rejet des eaux des riverains :

Dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir devront étudier l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte du Département. Ils devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire demander à l'aménageur de prendre en compte à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

Le Conseil Général pourra refuser d'accepter les conditions de rejet d'eaux provenant indirectement du réseau communal s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement.

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

Dans le cas de construction individuelle, l'appréciation de l'impact du rejet se fera au moment du permis de construire.

Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisés conformément au Règlement de voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.