



DOSSIER D'APPROBATION

PLU Brugheas

Modification simplifiée n°2

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2025-010 en date du 10/02/2025.

Approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2025.

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Champ d'application territorial du PLU	3
Champ d'application des règles d'urbanisme	3
Portée du règlement à l'égard d'autres législations	4
Les autorisations d'urbanisme et travaux concernés par le PLU	5
Adaptations mineures et dérogations aux règles du PLU	7
Lexique des termes utilisés	8
Division du territoire en zones	12
Liste des destinations	13
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	16
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
ZONE U	22
ZONE Ut	27
ZONE Ux	31
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
ZONE 1AU	37
ZONE 2AU	41
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
ZONE A	45
ZONE Aco	49
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
ZONE N	55

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Brugheas.

CHAMP D'APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux portant sur des constructions nouvelles ou existantes, des démolitions, des aménagements, des plantations, des affouillements ou exhaussements, et à l'ouverture d'installations classées appartenant à des catégories déterminées prévues au PLU, indépendamment de leur soumission à un régime juridique particulier (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable...).

Le règlement comprend indissociablement :

- le règlement écrit, présent document (pièce n°4.1 du dossier de PLU)
- le règlement graphique (pièce n°4.2)

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Elles s'articulent et se complètent.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des règles d'ordre public qui s'appliquent cumulativement aux dispositions du PLU.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R.111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Plusieurs dispositions prévalent sur les règles du Plan Local d'Urbanisme :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol qui sont reportées en annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- les prescriptions imposées par des législations et réglementations indépendantes. Parmi lesquelles, demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace.

En matière de réglementation relative aux vestiges archéologiques, demeurent applicables les dispositions ci-après :

- l'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,

LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET TRAVAUX CONCERNES PAR LE PLU

La délivrance d'une autorisation d'urbanisme permet à la commune de vérifier par anticipation la conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme. Selon l'importance et la nature des travaux, les autorisations d'urbanisme diffèrent :

- permis de construire,
- permis de démolir,
- permis d'aménager
- déclaration préalable de travaux.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE DE TRAVAUX

La déclaration préalable de travaux est une autorisation qui est demandée pour la réalisation de travaux de faible importance.

Pour rappel, à la date d'approbation du PLU, la déclaration est obligatoire notamment dans les cas suivants :

- construction (garage, dépendance...) ou travaux sur une construction existante ayant pour résultat la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 m² et 20 m². En ce qui concerne les travaux sur construction existante, ce seuil est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine (zone U) du Plan Local d'Urbanisme,
- construction d'un mur d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 m ;
- construction d'une piscine d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) est supérieure à 1,80 m ;
- travaux modifiant l'aspect initial extérieur d'une construction (remplacement d'une fenêtre ou porte par un autre modèle, percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade);
- travaux de ravalement s'ils se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple, abord d'un monument historique) ;
- changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment;
- réalisation d'une division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots ;
- la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² ;

LE PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire doit être demandée pour :

- les travaux créant une nouvelle construction,
- les travaux sur une construction existante.

Un permis de construire est exigé pour tous travaux créant de la surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m².

Dans les zones urbaines du PLU, le permis est obligatoire si :

- les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² ;
- les travaux ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 150 m².

- les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment,
- les travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations (par exemple, local commercial transformé en local d'habitation) et sous-destination (par exemple, logement transformé en hébergement),
- les travaux portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

LE PERMIS D'AMÉNAGER

Un permis d'aménager est notamment exigé pour :

- la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares ;
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs ;
- la réalisation d'opérations de lotissement non soumises à déclaration préalable.

LE PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé ou dans un secteur délimité par le conseil municipal.

ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AUX REGLES DU PLU

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas prévus par les articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

L'article L.152-4 dispose que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'article L.152-5 dispose que l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, les permis d'aménager ou les déclarations préalables peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

A l'exception des cas prévus précédemment, seules des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées.

LEXIQUE DES TERMES UTILISES

Abattage d'arbre = Intervention ponctuelle et occasionnelle visant à supprimer un arbre particulier et motivé le plus souvent par un aléa (tempête, maladie...).

Acrotère = Muret situé tout autour d'une toiture plate ou d'une terrasse sur lequel est fixé parfois un garde-corps.

Accès = Espace reliant une voie publique ou privée carrossable à une parcelle.

Affouillement du sol = Creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement = Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* privée ou un emplacement réservé. Dès lors qu'un alignement imposé est porté au règlement graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ne sont pas soumis à cette règle.

Annexe = Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Pour une habitation, les annexes comprennent notamment les abris de jardin, les piscines, les locaux techniques, les garages pour véhicules et vélos, les car-ports, les locaux poubelles, les vérandas.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Camping caravanning = Etablissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière = Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.

Changement de destination = Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Clôture = Barrière ou délimitation ceinturant un terrain. Elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Les portails sont considérés comme des clôtures.

Construction = Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction ou bâtiment existant = Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale (ou bâtiment principal) = Toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 30 m² et dont la destination est considérée comme dominante sur parcelle.

Coupe = Prélèvement d'un ou plusieurs arbres identifiés dans le cadre d'un plan de gestion à long terme. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Défrichement = Destruction de l'état boisé d'un terrain ou la suppression de sa destination forestière. Cela correspond à une coupe rase des arbres avec destruction des souches et changement d'affectation du sol. La destruction accidentelle d'un boisement ne constitue pas un défrichement si elle est suivie d'un renouvellement ultérieur par replantation ou régénération naturelle du peuplement.

Destination des constructions = « Ce pour quoi une construction a été conçue, réalisée ou transformée ». Elle correspond à une catégorie listée par le Code de l'Urbanisme :

- habitation,
- commerce et activités de service,
- exploitation agricole et forestière,
- services publics et équipements d'intérêt collectif,
- autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Egoût du toit = Limite basse d'un pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé = Secteur identifié sur un terrain dont l'emprise est vouée à la réalisation d'un projet d'intérêt collectif. Sur les emplacements réservés identifiés, toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique) sont interdits.

Emprise au sol = Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces boisés classés (EBC) = Boisements existants ou à créer dont le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Exhaussement = Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension = Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade = Faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Façade principale = Façade la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Hauteur = Différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale d'une construction, d'un ouvrage ou d'une installation. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit d'une construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques et édifices de toit sont exclus du calcul de la hauteur.

Installation = Ensemble d'éléments, objets ou appareils mis en place sur un terrain en vue d'un usage.

Limites séparatives = Limites entre propriétés voisines. On distingue :

- les limites latérales qui sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

Ouvrage = Dispositif de protection contre l'action de la terre ou de l'eau (exemple : mur de soutènement, tranchée couverte, gabion) ou de transition entre plusieurs modes de transports (exemple : pont, passerelle, tunnel).

Recul ou retrait = Distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation = Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Sol ou terrain naturel = Sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

Surface De Plancher (SDP) = Somme de la surface de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme,
- circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

Tènement, terrain ou unité foncière = îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie (publique ou privée) ouverte à la circulation générale = Tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spéciale et affecté à plusieurs modes de déplacement (automobile, piéton, vélo...). Il comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi que les accotements latéraux, trottoirs et emprises réservées au passage de piétons et de cyclistes. Les cheminements piétons ou cyclistes, et les aménagements dédiés à leur seul usage, ainsi que les servitudes de passage, ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 2 des zones du PLU.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Pour son application, le territoire est divisé en 4 grandes zones, elles-mêmes subdivisées en plusieurs sous-secteurs :

- **des zones urbaines (zones U)**

- zones U = zone urbaine mixte à dominante habitat,
- zones Ut = zone urbaine de développement des hébergements touristiques et de loisirs,
- zones Ux = zone urbaine dédiée aux activités artisanales.

- **des zones d'urbanisation future (zones AU)**

- zone AU = zone d'urbanisation future à moyen terme

- **des zones agricoles (zones A)**

- zones A = zone de développement des exploitations agricoles,
- zones Aco = zone de protection des terres agricoles à enjeux écologiques et paysagers,

- **des zones naturelles et forestières (zones N).**

- zones N = zone naturelle de protection des milieux naturels,

Le règlement comprend :

- des dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2),
- des dispositions spécifiques à chaque zone du territoire (chapitre 3 : Zones U, chapitre 4 : Zones AU, chapitre 5 : zones A, chapitre 6 : zones N).

LISTE DES DESTINATIONS

Au sein des zones, les règles sont différenciées en fonction de la destination et de la nature des constructions autorisées. Cinq destinations de constructions sont définies par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

Sont réputées agricoles (selon l'article L311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sousdestination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « autre hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou

de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le règlement comporte des dispositions communes à toutes les zones. Outre les travaux listés précédemment, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration particulière.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (ARTICLE L.113-2 CU)

Le règlement graphique identifie des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ces secteurs sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.

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

Dans les secteurs EBC :

- les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé. Une coupe est une intervention sylvicole qui ne remet pas en cause la destination forestière pérenne du terrain.

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles et occasionnelles le plus souvent motivées par un aléa (tempête, maladie...).

Sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux.

Dans les EBC, sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Pour les Espaces Boisés non classés

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation. Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière d'un terrain, en détruisant son état boisé. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, en cas de replantation ou régénération naturelle (il ne s'agit alors pas de défrichement, mais de déboisement). L'autorisation de défrichement concerne les forêts possédées par un particulier, un agriculteur, une collectivité territoriale ou une autre personne morale.

Dans les espaces boisés non classés, les coupes et abattages d'arbres ne sont pas soumis à formalités.

HAIES ET ARBRES REMARQUABLES PROTÉGÉS (ARTICLE L.151-23 CU)

Les alignements d'arbres, les haies identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés et à conserver.

L'abattage d'arbres identifiés est interdit sauf justifications liées à l'état sanitaire des arbres concernés ou par l'existence de risque pouvant poser des problèmes de sécurité. Toute suppression d'un arbre doit être compensée sur la parcelle par une plantation d'essence et de port similaire.

Sur les linéaires considérés, aucune construction, ouvrage, installation ou aménagement ne peut être réalisé sauf pour des raisons liées à la valorisation écologique ou paysagère du secteur, ou à la prévention des risques naturels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre (incendie, inondation...) depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

RÉHABILITATION - TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE LOCAL (ARTICLE L.151-19 CU)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et ils sont à ce titre protégés. Ces éléments du patrimoine bâti sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU) ;
- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir. La démolition totale du bâtiment ou de l'ouvrage considéré n'est pas autorisée.
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;

SECTEURS SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (ARTICLE L.151-6 CU)

Le règlement graphique délimite des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les prescriptions d'aménagement et de construction sont définies dans la pièce n°3 du PLU (OAP).

SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE (ARTICLE L.151-15 CU)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme les secteurs à l'intérieur desquels une proportion de logements locatifs doit être intégrée à la réalisation de programmes de logements. Tout programme de logements supérieurs à 400m² de surface de plancher et comportant 5 logements ou plus doit comprendre 20% minimum de sa surface de plancher en logements locatifs.

SECTEURS DE PRESCRIPTIONS LIÉES AUX RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (ARTICLE R.151-34 1° CU)

Dans les secteurs identifiés, toute nouvelle construction, extension, aménagement dans les bâtiments existants ayant pour but de créer de la surface de plancher, installation ou ouvrage, aménagement des abords des constructions doivent suivre les règles suivantes :

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (plantation, drain, système de pompage ou d'infiltration) doivent observer une distance minimale de 10,00 mètres avec le nu extérieur du mur de la construction principale.
- La réalisation d'un trottoir périmétrique de 1,50 mètre autour de la construction est à rechercher afin de protéger la périphérie de la construction de toute évaporation et d'éloigner le pied de façade des eaux de ruissellement. Les constructions réalisées en matériaux biosourcés ne sont pas concernées par cette prescription. Les extensions et annexes accolés à une construction principale doivent, s'ils sont fondés de manière différente ou s'ils exercent des charges variables, être désolidarisés sur toute leur hauteur.
- Les eaux de toiture doivent être collectées dans des ouvrages étanches, et évacuées à plus 1,50 mètre de la construction.

Outre les règles définies dans le PLU, les pétitionnaires sont invités à réaliser des études de sols permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène de retrait-gonflement des argiles et de définir les dispositions préventives nécessaires.

SECTEURS DE PRÉSERVATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (ARTICLE R.151-43 4° CODE DE L'URBANISME)

Dans les secteurs identifiés, toute nouvelle construction ou extension de bâti existant, tout recouvrement du sol par des matériaux imperméables, tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit sauf s'ils visent à la prévention des risques naturels, à la gestion des eaux pluviales ou à la restauration de corridors écologiques.

SECTEURS DE PROTECTION DES MILIEUX BOISÉS (ARTICLE L.151-23 CODE DE L'URBANISME)

Dans les secteurs identifiés, sont interdits :

- toute construction, ouvrage ou installation,
- tout exhaussement ou affouillement,
- tout recouvrement du sol par des matériaux imperméables,

L'abattage d'arbres est interdit sauf justifications liées à l'état sanitaire des arbres concernés ou par l'existence de risque pouvant poser des problèmes de sécurité. Toute

suppression d'un arbre doit être compensée sur la parcelle par une plantation d'essence et de port similaire.

SECTEURS DE PROTECTION DES ZONES HUMIDES (ARTICLE L.151-23 CODE DE L'URBANISME)

Dans les secteurs identifiés, sont interdits :

- toute construction, ouvrage ou installation,
- tout exhaussement ou affouillement,
- tout drainage ou assèchement des sols,
- tout recouvrement du sol par des matériaux imperméables, Sont autorisés sous condition les travaux d'entretien et de gestion des sols s'ils ne remettent pas en cause la biodiversité et la fonctionnalité des zones humides.

SECTEURS DE PROTECTION DES COURS D'EAU (ARTICLE L.151-23 CODE DE L'URBANISME)

Dans les secteurs identifiés, sont interdits :

- toute construction, ouvrage ou installation,
- tout exhaussement ou affouillement,
- tout drainage ou assèchement des sols,
- tout recouvrement du sol par des matériaux imperméables,

Sont autorisés sous condition les travaux d'entretien et de gestion des sols s'ils ne remettent pas en cause la biodiversité ou s'ils participent à améliorer la fonctionnalité hydraulique.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

ZONES UT

ZONES UX

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics (voiries et réseaux techniques) sont existants ou en cours de réalisation et dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions futures à implanter.

Les **zones urbaines** comprennent **trois sous-secteurs** :

- la **zone U** correspond à une zone urbaine mixte à dominante habitat dont l'urbanisation vise à être renforcée.
- les **zones UT** correspondent aux secteurs équipés de la commune voués à accueillir des hébergements touristiques et de loisirs.
- les **zones Ux** correspondent aux secteurs urbanisés de la commune à dominante artisanale.

ZONE U

U.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- les exploitations forestières,
- les commerces de gros,
- les cinémas
- les activités industrielles supérieures à 400m² de Surface de Plancher (SDP),
- les entrepôts supérieurs à 400m² de SDP,
- les centres de congrès et d'exposition.

Sont en outre interdits les occupations des sols présentant des risques de salubrité et de sécurité publique :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement dont notamment les installations de stockage de déchets dangereux et non dangereux, l'ouverture et l'exploitation de carrière, les installations de stockage de déchets inertes.

Sont en outre interdits les aménagements suivants :

- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction ou non nécessaires à des aménagements d'intérêt collectif et de services publics,
- les installations de caravanes supérieures à 3 mois,
- les garages collectifs de caravanes,
- camping et hôtellerie de plein air (camping, terrain de camping aménagé, aire naturelle, parc résidentielle de loisirs),
- centre d'hébergement touristique (village de vacances),
- résidences mobiles et démontables (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes, camping-cars),
- les aires, terrains d'accueil et résidences mobiles pour les gens du voyage
- l'aménagement de parc ou de terrain de sports ou de loisirs suivants : l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, l'aménagement de parc d'attraction, l'aménagement de golf.

Sont en outre interdits les ouvrages techniques et installations suivantes :

- les mâts éoliens supérieurs à 9,00 mètres et les aérogénérateurs.

Sont autorisés sous condition :

- les constructions liées à la sous-destination exploitation agricole sous réserve de ne pas engendrer de risques ou de nuisances pour les habitations, de ne pas dépasser une hauteur maximale de 4 mètres et d'avoir une emprise au sol maximale de 80 m².
- les hébergements touristiques et de loisirs sous forme de gîte dans la limite de 3 unités par unité foncière

U.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

U.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute façade principale de construction doit s'implanter soit :

- en continuité de l'ordonnancement des bâtiments voisins existants,
- dans une bande comprise entre 3 et 10 mètres à compter des limites des voies ouvertes à la circulation générale,
- en retrait minimal de 5 mètres si le tènement se situe en second rang et que son accès sur rue est inférieur à 6 mètres.

Un recul minimum de 5 mètres peut être imposé si la construction, par ses caractéristiques, est susceptible de générer une gêne à la circulation.

Toute annexe disjointe doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 mètres.

Les annexes disjointes de la construction doivent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain

Toute construction principale doit être accolée ou s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des autres constructions existantes ou projetées sur un même terrain.

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction principale

La hauteur en façade des étages droits est limitée à 7 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère.

Les annexes disjointes de la construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère

Pour les bâtiments existants présentant une hauteur de façade supérieure à 7 mètres à l'égout du toit, les extensions bâties devront avoir une hauteur de façade au plus égale au bâtiment principal existant.

- Pour les autres installations et ouvrages la hauteur est limitée à 9 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

U.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites aussi bien pour les façades que pour les toitures.

Les toitures constituées en grands éléments (plaques, tôles...) ne pourront avoir un aspect ondulé.

Pour les constructions neuves

Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

U.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale limitée à 2 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20m, surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- de grilles ou grillages, doublés ou non par une haie végétale,
- d'une haie vive d'essences diversifiées.

Les clôtures en fil barbelés sont interdites.

Le portail et les éléments techniques (coffret électrique, boîtes aux lettres) doivent être intégrés à la clôture.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituée soit :

- de grilles ou grillages, doublés ou non par une haie végétale,
- d'une haie vive d'essences diversifiées.

Les pare-vues et palissades légères sont autorisés en limite séparative, ils devront être réalisés en éléments naturels.

Les clôtures réalisées en limite de zones agricoles (A) ou naturelles (N) doivent être composées d'une haie bocagère doublée ou non d'une grille. Les murs ou murets sont interdits.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale et avec les clôtures avoisinantes.

Végétalisation et nature des plantations

Les espaces libres résultant d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité visuelle de l'espace public du village et être plantés. L'espace libre devra comporter un minimum de 50% d'espaces verts en pleine terre plantée d'au moins deux massifs végétaux de strate basse.

30% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus a minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager).

U.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Les normes minimales doivent être respectées en matière de stationnement pour les destinations suivantes :

- habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de Surface De Plancher (SDP), dans la limite de 2 places maximum.
- commerces, activités de service et bureaux : 1 place pour 30m² de SDP
- équipements d'intérêt collectif et de service public (recevant du public ou du personnel) : non réglementé

Le stationnement des autres destinations n'est pas normé mais il doit répondre aux besoins générés par l'opération sur la parcelle.

Les normes de stationnement s'appliquent pour tous travaux (aménagement de bâtiment existant, réhabilitation, extension) qui aboutissent à la création de logements supplémentaires. Cette règle ne s'applique pas aux commerces et services.

U.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

U.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute voie nouvelle doit satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile. Toute voie nouvelle ou accès doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de 4 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées sous la forme de placette permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

U.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction principale nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions du règlement d'eaux pluviales consultable sur le site internet de Vichy Communauté.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ZONE U_T

U_T.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U_T.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations,
- l'artisanat et le commerce de détail,
- les commerces de gros,
- les activités de service,
- les cinémas,
- les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition).

Sont en outre interdits les occupations des sols présentant des risques de salubrité et de sécurité publique :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation dont notamment les installations de stockage de déchets dangereux et non dangereux, l'ouverture et l'exploitation de carrière, les installations de stockage de déchets inertes.

Sont en outre interdits les aménagements suivants :

- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction ou non nécessaires à des aménagements d'intérêt collectif et de services publics,
- l'aménagement de parc ou de terrain de sports ou de loisirs suivants : l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

U_T.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

U_T.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U_T.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute façade de construction principale doit s'implanter avec un retrait de :

- 8 mètres minimum à compter des limites des voies ouvertes à la circulation générale.
- 35 mètres minimum à compter de l'axe de la RD1093.
- 100 mètres minimum à compter de l'axe du contournement routier Sud-Ouest de Vichy.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un retrait égal a minima à la plus grande hauteur du bâtiment comptée à partir du sol naturel sans être inférieure de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain

Toute construction doit être accolée ou s'implanter en retrait de 3 mètres minimum des autres constructions existantes ou projetées sur un même terrain.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximum bâtie ne peut dépasser 60% de la superficie de la parcelle.

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur en façade des étages droits est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère.

Les annexes d'habitation existante doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

Pour les bâtiments existants présentant une hauteur de façade supérieure à 7 mètres à l'égout du toit, les extensions bâties devront avoir une hauteur de façade au plus égale au bâtiment principal existant.

UT.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites aussi bien pour les façades que pour les toitures. Les toitures constituées en grands éléments (plaques, tôles...) ne pourront avoir un aspect ondulé.

Pour les constructions neuves

Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

UT.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Les clôtures en limite des espaces publics doivent avoir une hauteur maximale limitée à 2,00 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- de grilles ou grillages, doublés ou non par une haie végétale,
- d'une haie vive d'essences diversifiées.

Les clôtures en fils barbelés sont interdites.

Le portail et les éléments techniques (coffret électrique, boîtes aux lettres) doivent être intégrés à la clôture qui pourra être maçonnée sur un linéaire restreint pour marquer l'accès au site.

Végétalisation et nature des plantations

Les espaces libres résultant d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité visuelle de l'espace public du village et être plantés.

UT.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins générés par l'opération sur la parcelle

UT.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UT.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute voie nouvelle doit satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Toute voie nouvelle ou accès doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

UT.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau d'eau potable ne peut être réalisé que sous réserve que le secteur soit identifié au schéma de distribution d'eau potable figurant en annexe au PLU. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits, forages ou captages est admise à condition que celle-ci réponde à des critères de salubrité et soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté). En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions du règlement d'eaux pluviales consultable sur le site internet de Vichy Communauté.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Ux.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ux.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les nouvelles habitations,
- les commerces de gros,
- les cinémas,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les hébergements hôteliers et touristiques,

Sont en outre interdits les occupations des sols présentant des risques de salubrité et de sécurité publique :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation dont notamment les installations de stockage de déchets dangereux, l'ouverture et l'exploitation de carrière.

Sont en outre interdits les aménagements suivants :

- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction, ou non nécessaires à des aménagements d'intérêt collectif et de services publics,
- les installations de caravanes supérieures à 3 mois,
- les hébergements touristiques et de loisirs :
 - *camping et hôtellerie de plein air (camping, terrain de camping aménagé, aire naturelle, parc résidentielle de loisirs),*
 - *centre d'hébergement touristique (village de vacances),*
 - *résidences mobiles et démontables (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes, camping-cars),*
 - *les aires, terrains d'accueil et résidences mobiles pour les gens du voyage*
- l'aménagement de parc ou de terrain de sports ou de loisirs suivants : l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, l'aménagement de parc d'attraction, l'aménagement de golf.

Ux.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

Ux.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ux.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute façade de construction principale doit s'implanter avec un retrait de :

- 5 mètres minimum à compter des limites des voies ouvertes à la circulation générale.
- 35 mètres minimum à compter de l'axe de la RD1093.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un retrait des limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain

Toute construction principale doit être accolée ou s'implanter en retrait de 4 mètres minimum des autres constructions existantes ou projetées sur un même terrain.

Emprise au sol

L'emprise au sol maximum bâtie ne peut dépasser 60% de la superficie de la parcelle.

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur en façade des étages droits est limitée à 11,00 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère.

Pour les bâtiments existants présentant une hauteur de façade supérieure à 11 mètres à l'égout du toit, les extensions bâties devront avoir une hauteur de façade au plus égale au bâtiment principal existant.

Les annexes d'habitation existante doivent avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

Ux.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites aussi bien pour les façades que pour les toitures.

Les toitures constituées en grands éléments (plaques, tôles...) ne pourront avoir un aspect ondulé.

Pour les constructions neuves

Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Ux.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Les clôtures en limite des espaces publics doivent avoir une hauteur maximale limitée à 2,00 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- de grilles ou grillages, doublés ou non par une haie végétale,
- d'une haie vive d'essences diversifiées. Les clôtures en fil barbelés sont interdites. Le portail et les éléments techniques (coffret électrique, boîtes aux lettres) doivent être intégrés à la clôture qui pourra être maçonnée sur un linéaire restreint pour marquer l'accès au site.

Végétalisation et nature des plantations

Les espaces libres résultant d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité visuelle de l'espace public du village et être plantés.

Ux.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Les normes minimales doivent être respectées en matière de stationnement pour les destinations suivantes :

- commerces, activités de service et bureaux : 1 place pour 45m² de SDP

Le stationnement des autres destinations n'est pas normé mais il doit répondre aux besoins générés par l'opération sur la parcelle.

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas aux aménagements de bâtiment existant, réhabilitation et extension qui aboutissent à la création de surfaces de plancher supplémentaires.

Ux.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ux.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute voie nouvelle doit satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Toute voie nouvelle ou accès doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

Ux.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau d'eau potable ne peut être réalisé que sous réserve que le secteur soit identifié au schéma de distribution d'eau potable figurant en annexe au PLU. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits,

forages ou captages est admise à condition que celle-ci réponde à des critères de salubrité et soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté). En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions du règlement d'eaux pluviales consultable sur le site internet de Vichy Communauté.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES 1AU

ZONES 2AU

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES A URBANISER

(Extrait du rapport de présentation)

La zone à urbaniser correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme. Les dispositions réglementaires des zones AU sont assorties de principes d'aménagement édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies et réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement en eaux usées, d'électricité en périphérie des zones AU présentent des capacités insuffisantes pour desservir les futures constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra se faire que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les **zones à urbaniser** (AU) comprennent **deux sous-secteurs** :

- la **zone 1AU** correspond à une zone d'urbanisation future à moyen terme.
- la **zone 2AU** correspond à une zone d'urbanisation future à long terme nécessitant la mise en place d'une procédure d'évolution du PLU (modification ou révision du PLU).

ZONE 1AU

1AU.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AU.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

L'aménagement de la zone 1AU est réalisable sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble répondant au phasage établi dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les cinémas
- les activités industrielles supérieures à 400m² de Surface de Plancher (SDP),
- les entrepôts supérieurs à 400m² de SDP,
- les centres de congrès et d'exposition.

Sont en outre interdits les occupations des sols présentant des risques de salubrité et de sécurité publique :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement dont notamment les installations de stockage de déchets dangereux et non dangereux, l'ouverture et l'exploitation de carrière, les installations de stockage de déchets inertes.

Sont en outre interdits les aménagements suivants :

- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction, ou non nécessaires à des aménagements d'intérêt collectif et de services publics,
- les installations de caravanes supérieures à 3 mois,
- les garages collectifs de caravanes,
- les hébergements touristiques et de loisirs :
 - *camping et hôtellerie de plein air (camping, terrain de camping aménagé, aire naturelle, parc résidentielle de loisirs),*
 - *centre d'hébergement touristique (village de vacances),*
 - *résidences mobiles et démontables (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes, camping-cars),*
 - *les aires, terrains d'accueil et résidences mobiles pour les gens du voyage*
- l'aménagement de parc ou de terrain de sports ou de loisirs suivants : l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, l'aménagement de parc d'attraction, l'aménagement de golf.

Sont en outre interdits les ouvrages techniques et installations suivantes :

- les mâts éoliens supérieurs à 9 mètres et les aérogénérateurs.

1AU.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements supérieurs à 400m² de surface de plancher et comportant 5 logements ou plus doit comprendre 20% minimum de sa surface de plancher en logements locatifs.

1AU.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions devra aboutir à une cohérence d'ensemble qui sera traduite au sein du règlement du permis d'aménager et devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'extension « Sud » du bois randenais.

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur en façade des étages droits est limitée à 10 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère.

Pour les bâtiments existants présentant une hauteur de façade supérieure à 10 mètres à l'égout du toit, les extensions bâties devront avoir une hauteur de façade au plus égale au bâtiment principal existant.

Les annexes disjointes de la construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 9 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

1AU.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites aussi bien pour les façades que pour les toitures.

Les toitures constituées en grands éléments (plaques, tôles...) ne pourront avoir un aspect ondulé.

Pour les constructions neuves

Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le règlement du permis d'aménager devra garantir une certaine unicité dans le traitement architectural des constructions.

1AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale limitée à 2 mètres. Elles doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximum 1,20m, surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- de grilles ou grillages, doublés ou non par une haie végétale,
- d'une haie vive d'essences diversifiées.

Les clôtures en fil barbelés sont interdites.

Le portail et les éléments techniques (coffret électrique, boîtes aux lettres) doivent être intégrés à la clôture et pourront être maçonnés.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituée soit :

- de grilles ou grillages, doublés ou non par une haie végétale,
- d'une haie vive d'essences diversifiées.

Les clôtures réalisées en limite de zones agricoles (A) ou naturelles (N) doivent être composées d'une haie bocagère doublée ou non d'une grille. Les murs ou murets sont interdits.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale et avec les clôtures avoisinantes.

Végétalisation et nature des plantations

Les espaces libres résultant d'une implantation en retrait de l'alignement doivent participer à la qualité visuelle de l'espace public du village et être plantés.

30% de la superficie de la parcelle doivent être dévolus à minima à des espaces d'agrément végétalisés en pleine terre (jardin, verger ou potager).

1AU.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Les normes minimales doivent être respectées en matière de stationnement pour les destinations suivantes :

- habitation : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de Surface De Plancher (SDP), dans la limite de 2 places maximum.
- commerces, activités de service et bureaux : 1 place pour 30m² de SDP
- équipements d'intérêt collectif et de service public (recevant du public ou du personnel) : non réglementé

Le stationnement des autres destinations n'est pas normé mais il doit répondre aux besoins générés par l'opération sur la parcelle.

Cette ne règle s'applique pas aux commerces et services.

1AU.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1AU.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute voie nouvelle doit satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Toute voie nouvelle ou accès doit présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

Les voies en impasse desservant plus de 4 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées sous la forme de placette permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour. Ces placettes feront l'objet d'un traitement paysager limitant l'aspect routier.

1AU.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions du règlement d'eaux pluviales consultable sur le site internet de Vichy Communauté.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ZONE 2AU

2AU.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2AU.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

La zone 2AU ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après révision du Plan Local d'Urbanisme.

2AU.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements supérieurs à 400m² de surface de plancher et comportant 5 logements ou plus doit comprendre 20% minimum de sa surface de plancher en logements locatifs.

2AU.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé.

2AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2AU.2.4. STATIONNEMENT

Non règlementé.

2AU.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2AU.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non règlementé.

2AU.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **AGRICOLES**

ZONES A

ZONES ACO

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES AGRICOLES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **zones agricoles** comprennent **deux sous-secteurs** :

- les **zones A** correspondent aux secteurs de la commune voués au développement des constructions, des installations et des ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles existantes et futures.
- les **zones Aco** correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles présentant des enjeux écologiques et paysagers.

ZONE A

A.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- les nouvelles constructions ou installations sauf celles liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière,
- tout changement de destination de bâtiments agricoles existants sauf ceux repérés au règlement graphique,
- les équipements d'intérêt collectif et de service public recevant du public,

Sont en outre interdits les occupations des sols présentant des risques de salubrité et de sécurité publique :

- les installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles,
- les installations de stockage de déchets dangereux
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les installations de stockage de déchets inertes.

Sont en outre interdits les aménagements suivants :

- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction et ceux non liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales, au rétablissement des corridors écologiques et à la prévention des risques naturels, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les installations de caravanes supérieures à 3 mois,
- les garages collectifs de caravanes,
- l'aménagement de parc ou de terrain de sports ou de loisirs suivants : l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, l'aménagement de parc d'attraction, l'aménagement de golf.

Sont en outre interdits les ouvrages techniques et installations suivantes :

- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

Sont autorisés sous condition :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
- les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution énergétique ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole.

- les extensions de construction principale d'habitation existante, à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher (SDP) du bâti existant et ce jusqu'à 60m² de SDP.
- une ou plusieurs annexes à la construction principale d'habitation existante, à compter de la date d'approbation du PLU, si elles se situent à moins de 25 mètres de la construction principale et si leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40m².
- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique uniquement pour les sous-destinations suivantes dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - Logement ;
 - Artisanat et commerce de détail
 - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Industrie uniquement pour les activités liées aux nécessités locales

A.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

A.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, extension, installation ou ouvrage doit être implanté avec un retrait de 6 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, extension, installation ou ouvrage doit être implanté avec un retrait des limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres minimum.

Hauteur maximale des constructions

- Pour les bâtiments agricoles et leurs annexes

La hauteur en façade est limitée à 9 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

- Pour les autres destinations

La hauteur en façade des étages droits est limitée à 7 mètres entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère.

Pour les bâtiments existants présentant une hauteur de façade supérieure à 7 mètres à l'égout du toit, les extensions bâties devront avoir une hauteur de façade au plus égale au bâtiment principal existant.

Les annexes disjointes de la construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

A.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Traitement et aspect de la façade et de la toiture

- Pour les bâtiments agricoles

Toute construction ou installation doit adopter des couleurs sombres et mats pour les toitures et les façades.

Les façades doivent montrer une unité de traitement, en minimisant l'emploi de matériaux et de couleurs.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

- Pour les autres destinations

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

A.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie.

Les clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement.

Traitement des abords des constructions

Toute suppression de plantation existante sur un terrain doit être compensée par la replantation, en même nombre et selon un port similaire, d'essences locales.

Les aires de stockage (matériels...) doivent être masquées par des plantations de différentes strates (arborées, arbustives...) participant au maillage bocager.

A.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Pour les exploitations agricoles

Le nombre de stationnements nécessaires doit répondre aux besoins de l'activité agricole (employés et visiteurs inclus).

A.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

A.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau d'eau potable ne peut être réalisé que sous réserve que le secteur soit identifié au schéma de distribution d'eau potable figurant en annexe au PLU. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits, forages ou captages est admise à condition que celle-ci réponde à des critères de salubrité et soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissements des Eaux Usées

- Pour les constructions et installations agricoles

L'évacuation des eaux usées non traitées ainsi que les rejets d'animaux (purin, lisier, fumier) dans les rivières sont strictement interdits. L'évacuation des effluents agricoles est interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Pour les autres destinations et occupations du sol Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté). En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions du règlement d'eaux pluviales consultable sur le site internet de Vichy Communauté.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ZONE Aco

Aco.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Aco.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- les nouvelles constructions ou installations

Sont en outre interdits les occupations des sols présentant des risques de salubrité et de sécurité publique :

- les installations de stockage de déchets dangereux
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les installations de stockage de déchets inertes.

Sont en outre interdits les aménagements suivants :

- les affouillements et exhaussements,
- les installations de caravanes supérieures à 3 mois,
- les garages collectifs de caravanes,
- les hébergements touristiques et de loisirs :
 - *camping et hôtellerie de plein air (camping, terrain de camping aménagé, aire naturelle, parc résidentielle de loisirs),*
 - *centre d'hébergement touristique (village de vacances),*
 - *résidences mobiles et démontables (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes, camping-cars),*
 - *les aires, terrains d'accueil et résidences mobiles pour les gens du voyage*
- l'aménagement de parc ou de terrain de sports ou de loisirs suivants : l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, l'aménagement de parc d'attraction, l'aménagement de golf.
- les nouvelles voies et aires de stationnement.

Sont en outre interdits les ouvrages techniques et installations suivantes :

- les éoliennes et les aérogénérateurs,
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol

Sont autorisés sous condition :

- les extensions de la construction principale d'habitation existante, à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² de la surface de plancher (SDP).
- une ou plusieurs annexes à la construction principale d'habitation existante, à compter de la date d'approbation du PLU, si elles se situent à moins de 20 mètres de la construction principale et si leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40m².

Aco.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

Aco.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Aco.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux bâtiments existants et aux caractéristiques géographiques locales

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions de construction existante est limitée à 7 mètres en tout point entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Pour les bâtiments existants présentant une hauteur de façade supérieure à 7 mètres à l'égout du toit, les extensions bâties devront avoir une hauteur de façade au plus égale au bâtiment principal existant.

Les annexes disjointes de la construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère.

Insertion des constructions dans la pente

Non réglementé.

Aco.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Tous travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas avoir pour effet de modifier son aspect général.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

Aco.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Pour les tènements ayant une destination autre qu'agricole, les clôtures doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d'au moins 3 essences locales.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie.

Les clôtures maçonnées sont interdites quelle que soit la destination du tènement.

Traitement des abords des constructions

Toute suppression de plantation existante sur un terrain doit être compensée par la replantation, en même nombre et selon un port similaire, d'essences locales.

Aco.2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule doit être assuré en dehors des voies publiques et intégré à la parcelle.

Pour les exploitations agricoles

Le nombre de stationnements nécessaires doit répondre aux besoins de l'activité agricole (employés et visiteurs inclus).

Aco.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Aco.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non règlementé.

Aco.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau d'eau potable ne peut être réalisé que sous réserve que le secteur soit identifié au schéma de distribution d'eau potable figurant en annexe au PLU. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits, forages ou captages est admise à condition que celle-ci réponde à des critères de salubrité et soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissements des Eaux Usées

- Pour les constructions et installations agricoles

L'évacuation des eaux usées non traitées ainsi que les rejets d'animaux (purin, lisier, fumier) dans les rivières sont strictement interdits. L'évacuation des effluents agricoles est interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

- Pour les autres destinations et occupations du sol

Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté). En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions du règlement d'eaux pluviales consultable sur le site internet de Vichy Communauté.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES N

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES NATURELLES

(Extrait du rapport de présentation)

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- la qualité des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue écologique,
- leur caractère d'espace naturel,
- la nécessité de préserver et de restaurer les ressources naturelles.

Les **zones naturelles N** correspondent aux secteurs de la commune à protéger strictement en raison de la richesse écologique des milieux naturels.

N.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Sont interdits les destinations de construction suivantes :

- les nouvelles constructions ou installations,
- tout changement de destination de bâtiment existant,

Sont en outre interdits les occupations des sols présentant des risques de salubrité et de sécurité publique :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les installations de stockage de déchets dangereux et non dangereux,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les installations de stockage de déchets inertes.

Sont en outre interdits les aménagements suivants :

- les affouillements et exhaussements,
- les installations de caravanes supérieures à 3 mois,
- les garages collectifs de caravanes,
- les hébergements touristiques et de loisirs :
 - *camping et hôtellerie de plein air (camping, terrain de camping aménagé, aire naturelle, parc résidentielle de loisirs),*
 - *centre d'hébergement touristique (village de vacances),*
 - *résidences mobiles et démontables (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes, camping-cars),*
 - *les aires, terrains d'accueil et résidences mobiles pour les gens du voyage*
- l'aménagement de parc ou de terrain de sports ou de loisirs suivants : l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, l'aménagement de parc d'attraction, l'aménagement de golf.
- les nouvelles aires de stationnement.

Sont en outre interdits les ouvrages techniques et installations suivantes :

- les éoliennes et les aérogénérateurs,
- les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol.

Sont autorisés sous condition :

- les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public de télécommunication, de distribution énergétique ou de gestion de l'eau, ne recevant pas du public, dans la limite de 20m² d'emprise au sol et s'ils sont compatibles avec les milieux naturels et s'ils sont insérés dans le paysage environnant.

- les extensions de construction principale existante, à compter de la date d’approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher (SDP) du bâti existant et ce jusqu’à 60m² de SDP.
- une ou plusieurs annexes à la construction principale existante, à compter de la date d’approbation du PLU, si elles se situent à moins de 25 mètres de la construction principale et si leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 40m².

N.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

N.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions de construction existante est limitée à 7 mètres en tout point entre le sol naturel avant travaux et l’égout du toit.

Pour les bâtiments existants présentant une hauteur de façade supérieure à 7 mètres à l’égout du toit, les extensions bâties devront avoir une hauteur de façade au plus égale au bâtiment principal existant.

Les annexes disjointes de la construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres entre le sol naturel et l’égout du toit ou l’acrotère.

N.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L’utilisation de couleurs vives, réfléchissantes et brillantes pour les façades ou les toitures est interdite.

N.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des clôtures

Seules sont autorisées les clôtures constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d’au moins 3 essences locales.

- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie.
- Les clôtures maçonnées sont interdites.

Traitement des abords des constructions

Toute suppression de plantation existante sur un terrain doit être compensée par la replantation, en même nombre et selon un port similaire, d'essences locales.

N.2.4. STATIONNEMENT

Non réglementé.

N.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

N.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau Potable

Toute habitation ou tout local nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable. Le raccordement au réseau d'eau potable ne peut être réalisé que sous réserve que le secteur soit identifié au schéma de distribution d'eau potable figurant en annexe au PLU. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits, forages ou captages est admise à condition que celle-ci réponde à des critères de salubrité et soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissements des Eaux Usées

Toute construction principale ou installation génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) doivent être réalisées jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Dans les secteurs dépourvus de réseau public d'assainissement et identifiés dans les annexes sanitaires du PLU, les constructions ou installations devront comporter un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites dans les annexes sanitaires du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées de Vichy Communauté). En l'absence de réseau d'assainissement, il est conseillé d'anticiper le raccordement futur des nouvelles constructions principales et de prévoir des canalisations jusqu'en limite du domaine public.

Dans tous les cas de figure, les aménagements réalisés sur le terrain devront être conformes au règlement de l'assainissement défini sur le territoire de Vichy Communauté.

Eaux pluviales

Se référer aux prescriptions du règlement d'eaux pluviales consultable sur le site internet de Vichy Communauté.

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.