



## DOSSIER D'APPROBATION

---

# PLU Mariol

## Modification n°1

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2023-02 en date du 19 janvier 2023.

Approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2023.

---

## REGLEMENT ECRIT

## SOMMAIRE

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Chapitre 1 : Dispositions générales.....</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>Chapitre 2 : Dispositions communes à toutes les zones .....</b>      | <b>16</b> |
| <b>Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>ZONE UA .....</b>                                                    | <b>23</b> |
| <b>ZONE UB .....</b>                                                    | <b>29</b> |
| <b>Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....</b> | <b>34</b> |
| <b>ZONE 2AU .....</b>                                                   | <b>35</b> |
| <b>Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>  | <b>37</b> |
| <b>ZONE A .....</b>                                                     | <b>39</b> |
| <b>Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b> | <b>44</b> |
| <b>ZONE N .....</b>                                                     | <b>46</b> |
| <b>ZONE NE.....</b>                                                     | <b>49</b> |
| <b>ZONE NL.....</b>                                                     | <b>51</b> |

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

---

### CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

---

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire communal de Mariol.

### CHAMP D’APPLICATION DES RÈGLES 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.

### PORTÉE DU RÈGLEMENT À L’ÉGARD D’AUTRES LÉGISLATIONS

---

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 CONCERNÉS 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 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup>. En ce qui concerne les travaux sur construction existante, ce seuil est porté à 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> ;

## 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> ;
- les travaux ajoutent entre 20 et 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 DÉROGATIONS AUX RÈGLES 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 UTILISÉS

---

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

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

**Acrotère** = Élément de façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou le garde-corps plein ou à claire-voie.

**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 m<sup>2</sup> 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 située sur le même terrain que la construction principale\* et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son usage est connexe à la construction principale,
- il apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

L’annexe peut être accolée ou non à 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.*

**Bâtiment** = Construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l’absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l’absence de toiture;
- soit de l’absence d’une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n’ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

**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.

**Coefficient d’Emprise au Sol** = Rapport entre l’ensemble des surfaces d’emprise au sol bâtie et la superficie globale de la parcelle.

**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 m<sup>2</sup> 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.

**Eléments architecturaux** = ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

**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.

**Emprises publiques** = Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d’eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics.

**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** = Partie nouvelle d’une construction venant en prolongement d’un bâtiment existant et ayant la même fonction ou destination. L’extension consiste en un 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 principale. L’extension se caractérise par sa contiguïté avec la construction principale. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l’une avec l’autre. L’extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d’une piscine ou d’une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

**Façade** = Faces verticales en élévation d’un bâtiment. Elles correspondent à l’ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l’isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

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

**Faîtage** = Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d’une toiture.

**Habitation Légère de Loisirs (HLL)** = Construction à usage non professionnel, démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière. Une HLL ne peut être implantée que dans :

- les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet,

- les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme,
- les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme,
- les terrains de camping régulièrement créés, à l’exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d’aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l’urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d’habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d’emplacements dans les autres cas.

En dehors de ces emplacements, l’implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

**Hauteur** = Elévation mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu’à l’acrotère ou l’égout du toit.

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

**Installation Classée pour la Protection de l’Environnement (ICPE)** = Constructions et installations soumises à la loi du 19 juillet 1976, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l’exploitation d’une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les ICPE sont classées selon leur régime dans une nomenclature précise et exhaustive.

**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 L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme,

**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 spécial 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)**
  - ✓ zone UA = zone urbaine mixte de préservation patrimoniale du cœur de village,
  - ✓ zone UB = zone urbaine à dominante habitat,
- **des zones agricoles (zones A)**
  - ✓ zone A = zone de développement des exploitations agricoles,
- **des zones naturelles et forestières (zones N).**
  - ✓ zone N = zone naturelle de protection des milieux naturels,
  - ✓ zone Ne = zone naturelle dédiée au dépôt de matériaux inertes et aux installations techniques,
  - ✓ zone NL = zone naturelle de préservation des paysages artificiels liés aux activités de tourisme et de loisirs,
- **une zone à urbaniser (zones AU).**
  - ✓ zone 2AU = zone d’urbanisation future à long terme.

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 (NON EXHAUSTIVES)**

---

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 sous destination 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 « autres 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.

### DÉFRICHEMENTS, COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

#### Espaces Boisés Classés

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.

#### 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, Bois ou Vergers Protégés**

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

L’abattage d’arbres fruitiers inscrits en verger protégé ou de haie est interdit sauf :

- si la création d’un nouveau chemin d’accès est rendu nécessaire pour l’exploitation d’une parcelle agricole et s’il n’excède pas 6 mètres,
- si les arbres présentent un mauvais état sanitaire ou un danger au titre de la sécurité publique,
- s’il s’agit de travaux d’entretien ou de maintenance des réseaux et équipements de service public.

Toute destruction de haie doit être reconstituée sur le tènement selon un nombre de mètres linéaires et d’essences similaires.

Le règlement graphique différencie les haies protégées sous une forme linéaire des vergers protégés correspondant à une surface existante.

## **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.

## **PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI**

Le règlement graphique identifie au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés en tant que patrimoine d’intérêt local. 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 CU doivent être précédés d’une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU) ;
- 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 ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions, réhabilitations ou constructions nouvelles sur l’unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l’ordonnancement architectural du bâti existant.

## EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le règlement graphique identifie au titre des articles L.151-41 du Code de l’Urbanisme des «emplacements réservés» (E.R.).

Les E.R. sont soumis aux dispositions des articles L. 152-2 et suivant du CU :

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l’article L. 433-1 du CU.
- Le propriétaire d’un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n’aura pas l’intention de réaliser l’équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l’emplacement réservé d’acquérir son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d’un délai d’un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Le règlement graphique identifie des E.R. selon l’article L.151-41 1° pour la création ou l’élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables), pour la réalisation d’ouvrages publics ou d’installations d’intérêt collectif.

## SECTEURS DE PRESCRIPTIONS RELATIFS AUX RISQUES 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 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 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 et munis de joints de rupture 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.

Dans les secteurs délimités au règlement graphique, le raccordement aux réseaux publics d’eaux usées et de gestion des eaux pluviales est obligatoire. L’infiltration des eaux pluviales est interdite.

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. A défaut, il est recommandé de suivre les prescriptions techniques suivantes :

- La création de mur anti-racine d’une profondeur de 2 mètres minimum en périphérie de la construction est à rechercher.

- les fondations des constructions doivent atteindre une profondeur minimale de 1,20 mètre afin de s’affranchir du comportement des sols superficiels, sensibles à la circulation des eaux superficielles. Les fondations doivent être ancrées de manière homogène. Les dissymétries de la profondeur d’ancrage des fondations est à éviter.
- La construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est à privilégier.

### **SECTEURS DE PRESCRIPTIONS RELATIFS AUX RISQUES DE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES (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 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.

Dans les secteurs identifiés, l’infiltration des eaux pluviales est interdite.

### **ITINÉRAIRES PÉDESTRES À CONSERVER (ARTICLE L.151-18 CU)**

Le règlement graphique identifie au titre de l’article L.151-38 du Code de l’Urbanisme les sentiers piétonniers, voies et itinéraires pour les modes de déplacements doux à conserver sur tout le territoire. Toute opération foncière, d’aménagement ou de construction ne peut conduire à la suppression du tracé ou de l’emprise de l’itinéraire à conserver.

### **SECTEURS DE PROTECTION DES ZONES HUMIDES (ARTICLE R.151-43 5° CU)**

Dans les secteurs identifiés, sont interdits :

- toute nouvelle construction,
- tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou à la restauration des milieux naturels ou des corridors écologiques,
- tout aménagement ou installation conduisant à une imperméabilisation des sols ou générant des obstacles à la libre circulation des eaux de ruissellement,
- tout système de drainage.

### **TRAME DE PROTECTION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (ARTICLE R.151-43 5° CU)**

Dans les secteurs identifiés, sont interdits :

- toute nouvelle construction dont l’emprise au sol est supérieure à 20m<sup>2</sup>,
- tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels ou à la restauration des milieux naturels ou des corridors écologiques,
- tout aménagement ou installation conduisant à une imperméabilisation des sols ou générant des obstacles à la libre circulation des eaux de ruissellement,

Les clôtures doivent être constituées soit :

- de piquets verticaux et d’un grillage à mailles larges, doublés ou non par une haie végétale,
- haies végétales d’essences locales.

La clôture maçonnée ou pleine sont interdite.

### **ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

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).

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

**ZONES UA**

**ZONES UB**

## 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 **deux sous-secteurs** :

- la **zone UA** correspond à une zone urbaine mixte de préservation patrimoniale du cœur de village. Le centre de Mariol regroupe une diversité d’activités économiques et des bâtiments anciens présentant des qualités patrimoniales qu’il s’agit de préserver pour des raisons historiques et architecturales. Ce secteur fait l’objet de mesures de protection architecturale spécifiques.
- Les **zones UB** correspondent aux secteurs urbanisés de la commune à dominante habitat dont l’urbanisation vise à être renforcée. Ces secteurs font l’objet de mesures de densification bâtie.

## ZONE UA

---

### UA.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS

---

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

**Sont interdits :**

- les exploitations forestières,
- les industries,
- les centres de congrès et d’exposition,

**Sont interdits en outre :**

- les installations classées pour la protection de l’environnement soumises au régime d’autorisation ou d’enregistrement,
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction, ou non nécessaire à des aménagements d’intérêt collectif et de services publics,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- l’hôtellerie de plein air (terrain de camping aménagé, parc résidentiel de loisirs)
- L’aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l’installation de résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles,
- l’aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés,

**Sont autorisées sous condition :**

- les activités artisanales et commerces de détail inférieurs à 300m<sup>2</sup> de surface de vente,
- les entrepôts inférieurs à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 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 m<sup>2</sup>.
- Les hébergements touristiques et de loisirs sous forme de gîte dans la limite de 3 par unité foncière,

#### UA.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### UA.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

#### UA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## **Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale**

Les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l’implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques en respectant le principe d’alignement de fait.

En cas de retrait par rapport à l’alignement, les surfaces libres de constructions devront être aménagées en espaces paysagers.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour prendre en compte :

- la configuration de la parcelle, notamment si elle est desservie par des voies publiques sur plusieurs côtés,
- la morphologie urbaine environnante,
- l’implantation d’ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Hormis les garages, les annexes doivent respecter un recul de 2m minimum par rapport à l’alignement du domaine public.

## **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

Les annexes disjointes de la construction principale de plus de 20 m<sup>2</sup> d’emprise au sol seront implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait minimum de 3m.

Les annexes à l’habitation, dès lors qu’elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>, peuvent s’implanter sur limite ou en retrait à une distance minimale de 1 mètre de la limite afin d’assurer l’entretien.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions limitées à 30% de la surface de plancher à la date d’approbation du PLU ou l’aménagement de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

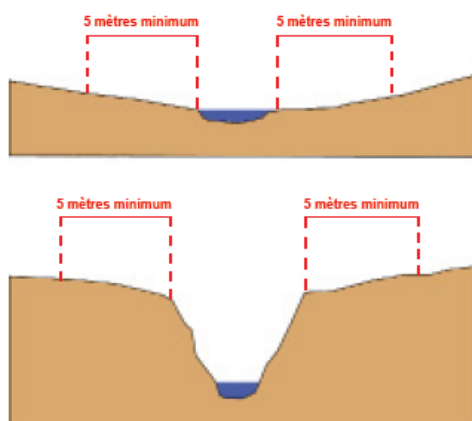
## Implantation des constructions sur une même parcelle

Toute construction, installation ou ouvrage doit être soit accolé, soit en retrait de 4 mètres à compter du nu extérieur du mur d’une construction existante ou projetée.  
Par dérogation, cette règle ne s’applique pas aux annexes.

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

Toute construction, installation ou ouvrage doit s’implanter avec un retrait minimum de 5 mètres des cours d’eau, comptés à partir des limites hautes des berges.

ILLUSTRATION D’INTERPRÉTATION :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D’EAU



## Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur est limitée à 10 mètres entre le sol naturel et l’égout du toit de la façade principale. Pour les bâtiments existants présentant une hauteur supérieure à 10 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère, les extensions bâties devront avoir une hauteur 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.

## UA.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Gabarit du volume et de la toiture

- Pour les nouvelles constructions ou les surélévations de constructions existantes

Toute nouvelle construction ou surélévation doit présenter une toiture à deux ou plusieurs pans dont l’inclinaison de pente doit être supérieure à 35 degrés.

- Pour les extensions de bâtiment existant

Non réglementé

- Pour les annexes aux habitations  
Non réglementé

- Pour les autres installations et ouvrages  
Les ouvrages techniques devront être installés de manière à ne pas être visibles depuis l’espace public lorsque cela est possible.

### **Traitement et aspect de la façade et de la toiture**

- Pour les nouvelles constructions et extensions  
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

- Pour les réhabilitations ou restructurations de bâtiments existants  
Les éléments modifiés ou ajoutés lors de réhabilitation devront adopter une unité de traitement (couleurs ou matériaux) avec le bâtiment existant.  
La réhabilitation de construction existante présentant des enduits de façade doit adopter des tons naturels et les couleurs traditionnelles observées dans la commune. Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.  
Les façades comme les toitures doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en minimisant l’emploi d’une multiplicité de matériaux et de couleurs.  
Toutes les menuiseries d’une construction doivent adopter une couleur unique.

- Pour les annexes aux habitations  
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

- Pour les autres installations et ouvrages  
Les ouvrages techniques devront être installés de manière à ne pas être visibles depuis l’espace public lorsque cela est possible.

### **Performance énergétique**

Toute nouvelle construction doit respecter la réglementation thermique en vigueur.

## **UA.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Traitement des clôtures**

Les clôtures doivent être d’une hauteur maximum de 2 mètres.

- En limite de voie ou emprise publique elles doivent être constituées soit :
  - de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 1,20 mètre.
  - de haies végétalisées composées d’essences locales plurispécifiques (c’est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques répondant à la palette végétale communale,Le portail et les éléments techniques doivent être intégrés à la clôture.

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

*Cas particulier : Lorsque la limite sur voie est constituée d’un mur de soutènement, la clôture surmontant le mur de soutènement ne pourra être constituée que d’un dispositif à claire-voie.*

- En limite séparative elles doivent être constituées :
  - de grilles ou grillages, doublés ou non par une haie végétale. Les pare-vues et palissades légères sont autorisés, ils devront être réalisés en éléments naturels.

## **Végétalisation et nature des plantations**

Au moins 40% de la superficie de la parcelle doivent être consacrés à des espaces non imperméabilisés, végétalisés, plantés ou cultivés.

La réalisation d’aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d’essences locales.

### **UA.2.4. STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **U<sub>A</sub>.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **UA.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Non réglementé

### **UA.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Alimentation en Eau Potable**

Toute construction à destination d’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 de Vichy Communauté.

## **Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)**

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d’électricité.

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## ZONE UB

---

### UB.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS

---

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

**Sont interdits :**

- les exploitations forestières,
- les industries,
- les centres de congrès et d’exposition,

**Sont interdits en outre :**

- les installations classées pour la protection de l’environnement soumises au régime d’autorisation ou d’enregistrement,
- les affouillements et exhaussements non nécessaires à la réalisation de construction,
- les dépôts ou stockages de toute nature, ou non nécessaire à des aménagements d’intérêt collectif et de services publics,
- l’hôtellerie de plein air (terrain de camping aménagé, parc résidentiel de loisirs)
- L’aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l’installation de résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs ou de résidences mobiles,
- l’aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés,

**Sont autorisées sous condition :**

- les activités artisanales et commerces de détail inférieurs
- à 300m<sup>2</sup> de surface de vente,
- les entrepôts inférieurs à 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 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 m<sup>2</sup>.
- les hébergements touristiques et de loisirs sous forme de gîte dans la limite de 3 par unité foncière

#### UB.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### UB.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

#### UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

## Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale

Les nouvelles constructions principales doivent se conformer à l’implantation dominante des constructions existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques en respectant le principe d’alignement de fait.

En l’absence d’alignement significatif à l’échelle de la rue, la façade principale des nouvelles constructions doit s’implanter en retrait minimum de 5 mètres.

Des implantations en rupture avec l’alignement peuvent être autorisées :

- Afin de prendre en compte la configuration de la parcelle, notamment si sa morphologie est accidentée (pans coupés, biais importants avec les limites séparatives...), si elle est desservie par des voies ouvertes à la circulation sur plusieurs côtés ou si elle est soumise à de fortes pentes,
- Pour les constructions en seconde ligne qui devront respecter un recul d’au moins 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les annexes doivent s’implanter selon un recul minimal correspondant au recul de la construction principale (les piscines ne sont pas concernées).

## Implantation des constructions sur une même parcelle

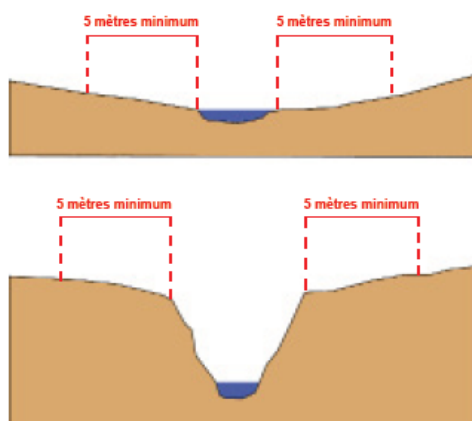
Toute construction, installation ou ouvrage doit être soit accolé, soit en retrait de 6 mètres à compter du nu extérieur du mur d’une construction existante ou projetée.

Par dérogation, cette règle ne s’applique pas aux annexes.

## Implantation des constructions par rapport aux caractéristiques géographiques locales

Toute construction, installation ou ouvrage doit s’implanter avec un retrait minimum de 5 mètres des cours d’eau.

ILLUSTRATION D’INTERPRÉTATION :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D’EAU



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit être implanté soit :

- en limite séparative latérale,
- en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Toute construction, installation ou ouvrage doit s’implanter avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives constituant un fond de parcelle, cette distance est réduite à 3 mètres lorsque la parcelle voisine se trouve en zone A ou N.

## UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel et l’égout du toit ou l’acrotère de la façade principale. Les extensions de bâtiments ne peuvent avoir une hauteur supérieure au bâtiment existant. Cette hauteur est portée à 10 mètres pour les projets situés dans l’OAP « secteur centre bourg ».

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 7,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l’installation ou de l’ouvrage.

## UB.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l’architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l’architecture d’origine. Les éléments modifiés ou ajoutés lors de réhabilitation devront adopter une unité de traitement (couleurs ou matériaux) avec le bâtiment existant.

La réhabilitation de construction existante présentant des enduits de façade doit adopter des tons naturels et les couleurs traditionnelles observées dans la commune.

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

Les ouvrages techniques devront être installés de manière à ne pas être visibles depuis l’espace public lorsque cela est possible.

### Performance énergétique

Toute nouvelle construction doit respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

## Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être d’une hauteur maximum de 2 mètres.

- En limite de voie ou emprise publique elles doivent être constituées soit :
  - de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 1,20 mètre.
  - de haies végétalisées composées d’essences locales plurispécifiques (c’est-à-dire de plusieurs essences) à feuilles caduques répondant à la palette végétale communale,

Le portail et les éléments techniques doivent être intégrés à la clôture.

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

*Cas particulier : Lorsque la limite sur voie est constituée d’un mur de soutènement, la clôture surmontant le mur de soutènement ne pourra être constituée que d’un dispositif à claire-voie.*

- En limite séparative elles doivent être constituées :
  - de grilles ou grillages, doublés ou non par une haie végétale. Les pare-vues et palissades légères sont autorisés, ils devront être réalisés en éléments naturels.

## Végétalisation et nature des plantations

Au moins 50% de la superficie de la parcelle doivent être consacrés à des espaces non imperméabilisés, végétalisés, plantés ou cultivés.

La réalisation d’aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d’essences locales.

### UB.2.4. STATIONNEMENT

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

Toute construction principale doit présenter une place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 2 places maximum.

Les normes de stationnement s’appliquent pour tous travaux (aménagement de bâtiment existant, réhabilitation, extension) qui aboutissent à la création de logements supplémentaires.

## U<sub>B</sub>.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

### UB.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

### UA.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Alimentation en Eau Potable

Toute construction à destination d’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 de Vichy Communauté.

### **Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)**

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public de distribution d’électricité. Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

### ZONES 2AU

## 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 engagement d’une procédure d’évolution du document d’urbanisme (de type révision ou modification).

**Sont interdits :**

- toute nouvelle construction, installation, ouvrage ou travaux.

#### 2AU.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

---

#### 2AU.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

**Implantation des constructions sur une même parcelle**

Non réglementé.

**Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé

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

---

#### 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 réglementé

## 2AU.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

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

Non réglementé

### 2AU.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

### ZONES A

## **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 A correspondent aux secteurs de la commune voués au développement des constructions, des installations et des ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles existantes et futures.

## 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 :**

- toute affectation, nouvelle construction ou installation sauf celles liées et nécessaires à une exploitation agricole,
- tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à une exploitation agricole, à l’amélioration du fonctionnement hydraulique, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, au maintien des caractéristiques écologiques des milieux naturels ou à la gestion des réseaux de distribution d’eau, d’assainissement des eaux usées, de transport d’énergie ou de télécommunication, aux équipements d’intérêt collectif et de services publics,
- les dépôts ou stockages de toute nature sauf ceux liés et nécessaires aux activités agricoles,
- l’ouverture et l’exploitation de carrière,

**Sont autorisés sous condition :**

- les installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public, ne recevant pas du public, dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et s’ils sont compatibles avec l’activité agricole.
- les activités agrotouristiques sous réserve d’être accessoires à l’activité principale de l’exploitation agricole et d’être intégrées dans les bâtiments agricoles existants.
- les constructions et installations liées à la transformation et à la vente à la ferme, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l’acte de production.
- les extensions de construction d’habitation existante, à compter de la date d’approbation du PLU, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- deux annexes maximum localisées à moins de 20 mètres d’un bâtiment principal d’habitation existant cumulant une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup> calculée à compter de la date d’approbation du PLU. Le plafond de 2 annexes ne s’applique pas aux piscines.

#### 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**

Toute construction, extension, installation ou ouvrage doit être implanté avec un retrait de 5 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.

Toute nouvelle construction agricole devra être implantée avec un recul minimum de 15 mètres des voies ouvertes à la circulation générale.

Cette règle ne s’applique pas aux installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public.

### **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.

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

- Pour les bâtiments agricoles

Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée avec un retrait de 20 mètres minimum des cours d’eau.

- Pour les autres destinations

Toute extension de bâtiment d’habitation doit être implantée avec un retrait de 20 mètres minimum des cours d’eau.

### **Hauteur maximale des constructions**

- Pour les bâtiments agricoles

La hauteur est limitée à 12,00 mètres entre le sol naturel et le faîtage de la construction.

- Pour les autres destinations

La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel et l’égout ou l’acrotère de la construction.

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 installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public

Sans objet

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

D’une manière générale, l’aspect d’ensemble des constructions doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d’aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région. Les matériaux précaires sont exclus. Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l’architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l’architecture d’origine. Les éléments modifiés ou ajoutés lors de réhabilitation devront adopter une unité de traitement (couleurs ou matériaux) avec le bâtiment existant.

La réhabilitation de construction existante présentant des enduits de façade doit adopter des tons naturels et les couleurs traditionnelles observées dans la commune.

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

- Pour les bâtiments agricoles

Toute nouvelle construction ou installation doit adopter des couleurs sombres et mats. Les constructions doivent être monochromes ou bichromes.

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

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

### **Performance énergétique**

Toute nouvelle construction doit respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **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 d’une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d’au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré pour la petite faune ayant a minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur.

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

#### **Nature des plantations**

La réalisation d’aménagements paysagers doit respecter la palette végétale communale composée d’essences locales.

#### **Traitement des abords des habitations**

En dehors de la réalisation d’extension bâtie, d’accès à la parcelle ou de plateforme strictement nécessaire aux activités agricoles, tout aménagement, ouvrage ou travaux conduisant à une imperméabilisation des sols est interdit.

### **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).

## Pour les autres destinations

Toute construction principale doit présenter une place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 2 places maximum.

Les normes de stationnement s’appliquent pour tous travaux (aménagement de bâtiment existant, réhabilitation, extension) qui aboutissent à la création de logements supplémentaires.

## 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 construction à destination d’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 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**

**ZONES NE**

**ZONES NL**

## 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 et forestières** comprennent **trois sous-secteurs** :

- les **zones N** correspondent aux secteurs de la commune à protéger strictement en raison de la richesse écologique des milieux naturels et de leur participation au réseau Natura 2000.
- la **zone NE** correspond à une zone naturelle dédiée aux équipements d’intérêt collectif et de services publics, ne recevant pas du public et aux dépôts de matériaux inertes.
- les **zones NL** correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison de l’existence d’un paysage artificiel lié à des activités sportives et de loisirs.

## ZONE N

---

### 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 :**

- toute nouvelle construction ou installation,
- les activités du secteur secondaire et tertiaire,
- les commerces et activités de services,
- les dépôts ou stockages de toute nature,
- les installations classées pour la protection de l’environnement,
- l’hôtellerie de plein air (terrain de camping aménagé, parc résidentiel de loisirs),
- les résidences mobiles et démontables, occasionnelles et saisonnières.

**Sont autorisés sous condition :**

- les équipements d’intérêt collectif et de services publics ne recevant pas du public.
- les ouvrages, travaux, affouillement et exhaussement liés et nécessaires à l’exploitation agricole ou forestière, à la gestion cynégétique, à l’amélioration du fonctionnement hydraulique, à la gestion des eaux pluviales, à la prévention des risques naturels, au maintien des caractéristiques écologiques des milieux naturels ou à la gestion des réseaux de distribution d’eau, d’assainissement des eaux usées, de transport d’énergie ou de télécommunication.
- l’aménagement de voie nouvelle ou l’élargissement de voie existante s’ils n’ont pas pour effet d’impermeabiliser davantage les sols.
- les extensions de construction d’habitation existante, à compter de la date d’approbation du PLU, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d’emprise au sol.
- deux annexes maximum localisées à moins de 20 mètres d’un bâtiment principal d’habitation existant d’une emprise au sol totale cumulée maximale de 40 m<sup>2</sup> calculée à compter de la date d’approbation du PLU. Le plafond de 2 annexes ne s’applique pas aux piscines.
- Dans les secteurs impactés par le Plan de Prévention du risque inondation, le règlement de ce dernier s’applique et peut porter d’autres contraintes.

#### 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**

Toute construction, extension, installation ou ouvrage doit être implanté avec un retrait de 5 mètres minimum des voies ouvertes à la circulation générale.

Cette règle ne s’applique pas aux installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public

### **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 3 mètres minimum.

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

Toute extension de bâtiment d’habitation doit être implantée avec un retrait de 20 mètres minimum des cours d’eau.

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur est limitée à 6,00 7,00 mètres entre le sol naturel et faîtage l’égout ou l’acrotère de la construction.

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.

Ces règles ne s’appliquent pas aux installations, ouvrages ou travaux nécessaires au service public.

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

### **Traitement et aspect de la façade et de la toiture**

Les éléments modifiés ou ajoutés lors de réhabilitation devront adopter une unité de traitement (couleurs ou matériaux) avec le bâtiment existant.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

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

Les nouvelles plantations devront respecter la palette végétale communale composée d’essences locales ou répondre aux nécessités des exploitations forestières.

En dehors des clôtures agricoles, seules sont autorisées les clôtures constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d’au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les espèces à feuilles persistantes devront représenter au maximum 30% du linéaire de haie.
- grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure doit permettre le passage de la petite faune.

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

## **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 construction à destination d’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 de Vichy Communauté.

##### **Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)**

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

## ZONE NE

---

### NE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS

---

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

**Sont interdits :**

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations,
- les activités du secteur secondaire et tertiaire,
- les commerces et activités de services.

**Sont interdits en outre :**

- l’hôtellerie de plein air (terrain de camping aménagé, parc résidentiel de loisirs)
- les résidences mobiles et démontables, occasionnelles et saisonnières.
- 

**Sont autorisés sous condition :**

- les équipements d’intérêt collectif et de services publics ne recevant pas du public.

#### NE.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### NE.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

#### NE.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**

Toute construction, installation ou ouvrage doit être implanté à 4 mètres minimum des limites séparatives.

**Implantation des constructions sur une même parcelle**

Non réglementé.

**Hauteur maximale des constructions**

- Pour toute construction, installation ou ouvrage  
La hauteur est limitée à 7,00 mètres entre le sol naturel et le point le plus haut de la construction, de l’installation ou de l’ouvrage.

## NE.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Traitement et aspect de la façade et de la toiture

Non réglementé.

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

### Traitement des espaces non bâtis

Toute aire de stockage de matériels ou de matériaux ne peut être visible depuis l’espace public.

### Traitement des clôtures

En dehors des clôtures agricoles, seules sont autorisées les clôtures constituées de haies végétalisées opaques composées d’essences locales plurispécifiques (c’est-à-dire de plusieurs essences) répondant à la palette végétale communale.

## NE.2.4. STATIONNEMENT

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

## Ne.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

### NE.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

### Ne.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Alimentation en Eau Potable

Non réglementé.

#### Assainissements des Eaux Usées

Non réglementé.

#### Eaux pluviales

Non réglementé.

#### Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Non réglementé.

## ZONE NL

---

### NL.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS

---

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

**Sont interdits :**

- toute nouvelle construction,
- les activités du secteur secondaire et tertiaire,
- les commerces et activités de services, sauf celles soumises à conditions particulières
- les habitations,

**Sont interdits en outre :**

- les installations classées pour la protection de l’environnement,
- les dépôts ou stockages de toute nature,

**Sont autorisés sous condition :**

- les installations, ouvrages, travaux, affouillements nécessaires au service public de télécommunication, de distribution énergétique ou de gestions des eaux, ne recevant pas du public, s’ils sont compatibles avec la préservation des milieux naturels et au maintien des caractéristiques paysagères des lieux,
- les affouillements et exhaussements s’ils participent à la prévention des risques naturels, à la restauration des milieux naturels ou à la préservation des corridors écologiques,
- les installations démontables à vocation sportive ou de loisirs.
- le changement de destination du bâtiment identifié sur le plan de zonage vers les sous-destinations :
  - artisanat et commerce de détail
  - exploitation agricole

L’extension de cette construction n’est pas autorisée.

#### NL.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

### NL.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

---

#### NL.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### NL.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé

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

En dehors des clôtures agricoles, seules sont autorisées les clôtures constituées soit de :

- haies végétalisées vives et non opaques, composées d’au moins 3 essences locales et répondant à la palette végétale communale. Les espèces à feuilles persistantes devront représenter au maximum 30% du linéaire de haie. grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la partie inférieure comprend un passage ajouré pour la petite faune ayant a minima les dimensions suivantes : 30cm de largeur x 18cm de hauteur.

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

#### NL.2.4. STATIONNEMENT

Non réglementé.

### NL.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

---

#### NL.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

#### NL.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.