

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de

SAINT-LOUP

(Département de l'Allier)

SOUS-PREFECTURE DE VICHY
DOCUMENT REÇU LE

10 AVR. 2009

VU POUR VALOIR RÉCÉPISSÉ

Arrêté le.....
Approuvé le.....

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
arrétant le projet de P.L.U.

Saint-Loup, le.....

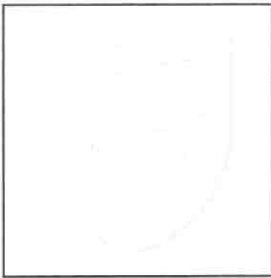
4. REGLEMENT

APTITUDES AMENAGEMENT

Agence de Roanne : Espace Saint Louis - Rue Raffin 42300 Roanne

Tél/fax / 04 77 71 28 82

aptitudes.amenagement@orange.fr



Sommaire

Page

TITRE I : Dispositions générales	2
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines	8
TITRE III : Dispositions applicables aux zones a urbaniser	19
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles	32
TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles	36

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SAINT-LOUP**.

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

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

l) Sont et demeurent applicables au territoire communal :

-Les articles L.111.9, L.111.10, R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme :

- **Article L.111.9** : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- **Article L.111.10** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

- **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.111.15** : 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.111.21** : 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

II) Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La loi du 21 septembre 1941 relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques.
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Le livre V du code du patrimoine et le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive.

III) En application de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent aux modes d'occupations des sols et aux constructions projetées dans les lotissements de plus de dix ans. Par contre dans les autres lotissements, ou ceux qui ont demandé et obtenu le maintien des règles, ces règles sont maintenues.

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. **Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
2. **les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue les secteurs suivant selon leur niveau d'équipements :
 - les zones AU d'urbanisation différée, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme
 - les zones AUa d'urbanisation immédiate
 - les zones AUI, destinées à l'accueil d'activité économiques
3. **les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.
4. **les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte le sous secteur :

Nh : zone naturelle à protéger en raison de sa valeur paysagère et de la qualité du bâti existant dans ce secteur. Une certaine constructibilité est admise dans ce secteur à condition d'être en rapport avec le bâti existant.

Sur le plan figure également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts à définir.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

ARTICLE DG 4 : ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

Les zones soumises a des risques naturels sont repérées sur les documents graphiques.

- 1- Les secteurs soumis à des risques d'inondation (indice i)
- 2- Zone de bruit : 250m de part et d'autre de la RN7

ARTICLE DG 5 : ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE DG 6 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 7 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Les plans de préventions des risques prévisibles visent à limiter, dans une perspective de développement durable, les conséquences humaines et financières des catastrophes naturelles pour la collectivité nationale.

La commune de Saint Loup est concernée un plan de prévention des risques relatif aux inondations de l'Allier. Ce PPR a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2008. Ce document, vaut servitude d'utilité publique et s'impose au PLU. Il est annexé au présent dossier de PLU.

ARTICLE DG 8 : RECOMMANDATIONS CONCERNANT LE SCHEMA DIRECTEUR POUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Mesures concernant les accès :

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

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

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

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie Départemental et soumise à une permission

de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre de Code de la Voirie Routière.

Marge de recul et recul des obstacles latéraux

- Marge de recul.

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

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

- Recul des obstacles latéraux

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

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

Par ailleurs une étude peut préciser les conditions du traitement des obstacles en fonction de la catégorie de voie concernée.

Mesures concernant les constructions situées en contrebas de la route.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route par un dispositif agréé par le Conseil Général.

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

Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales.

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

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

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

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

Concernant le rejet des eaux des riverains :

Dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir devront étudier l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte du Département. Ils

devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il le juge nécessaire demander à l'aménageur de prendre en compte à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

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

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être inclus des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat...) dans une perspective de mixité urbaine.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine ;
2. Les constructions à usage agricole, industrielle et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
3. Les caravanes isolées ;
4. Les terrains de camping ;
5. les installations et travaux divers exceptés les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ;
6. Les carrières ;
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

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

Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès directs sur la RN 7 seront regroupés ou interdits s'il existe une possibilité d'accès indirects ;
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès est privilégié sur la voie qui présenterait le moins de risque pour la circulation ;
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,5m de largeur.
5. Un recul par rapport à l'alignement pourra être imposé vis à vis des portails et garages, afin que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
2. Pour les voies publiques se terminant en impasse, l'aménagement d'une aire de retournement aux dimensions réglementaires devra être privilégiée, afin que les véhicules, notamment de collecte des ordures ménagères et de secours, puissent faire demi-tour le cas échéant.

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction d'habitation ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite ;
3. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux FT, EDF, GDF et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la constructibilité d'un terrain peut être subordonnée à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

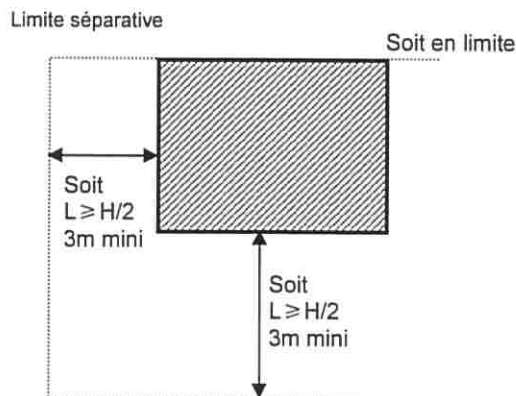
ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La priorité sera donnée au prolongement des constructions existantes sinon les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10m pour la RN 7 et 6m pour les autres voies. Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Illustration :



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

La distance entre deux constructions d'habitation non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

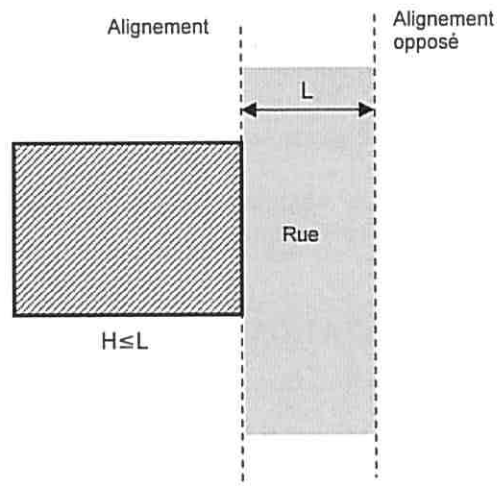
Non réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative :

La hauteur d'un bâtiment ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé pour les implantations en bordure de voies.

Illustration :



Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article U7.

2. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9m à l'égout des toitures.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants ;

2. Les formes et les volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...) afin de respecter le caractère de la zone. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble ;
3. Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine ;
4. Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien ;
5. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit ;
6. Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits ;
7. Les couleurs de façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens ;
8. Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal. Ces bâtiments devront être recouverts d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal ;
9. Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.
10. Les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.
11. Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus 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.

Clôtures

1. Les clôtures sont facultatives ;
2. Les clôtures en fil barbelé sont interdites, sauf si la parcelle voisine est située en zone A ou N ;
3. Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;
4. Les clôtures en doublement de clôture réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites ;

5. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant ;
6. La hauteur maximale de la clôture sera :
 - clôture pleine : 1.80m
 - clôture végétale : 2m
 - clôture sur muret : 1.80m
 - autres clôtures : 1.80m

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique ;
2. Pour les habitations individuelles il est exigé 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
3. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus de deux places par logement, des parking communs correspondant à une demi place par logement ;
4. Pour les autres constructions (activités, commerces, équipements...), les aires de stationnement seront dimensionnées en fonction des besoins engendrés par la ou les activités concernées ;
5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le règlement, il peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces libres et aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
2. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtues de matériaux étanches ;
3. Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace vert commun à tous les lots représentant au moins 10% de la surface de l'opération.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle correspond à la base logistique des Echerolles.

Il existe un sous secteur U1a correspondant à la zone artisanale Pierre Giraud.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées à la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone ;
2. les activités commerciales, sauf dans le secteur U1a ;
3. Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation ;
4. Les constructions à usage agricole ;
5. Les caravanes isolées ;
6. Les terrains de camping et de caravanes ;
7. Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
8. Les habitations légères de loisir et parcs résidentiels de loisir.

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

1. Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ;
2. Les établissements à usage d'activités commerciales uniquement dans la zone U1a ;
3. Les installations classées, dans le respect de la réglementation les concernant (loi du 19 juillet 1976)
4. Les lotissements à usage industriel, artisanal (article L 315.1 et suivants du code de l'urbanisme);
5. Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone;

6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics;
7. Les installations et travaux divers (art. R 442.1 à 13 du code de l'urbanisme) ;
8. L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes ;
9. Toute construction ou installation compatible avec la vocation de la zone et non interdite à l'Article UI 1.

Toute activité polluante doit obligatoirement s'accompagner des mesures de prévention de l'environnement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tout danger pour la circulation générale ;
3. Les caractéristiques générales des voies principales des opérations devront être adaptées aux nécessités de desserte de l'ensemble de la zone ;
4. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout établissement ou construction doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression, raccordée au réseau public de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

1. Dans la zone UI, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. Dans la zone U1a, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public

d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

3. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 30°C ;
4. Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement.

Eaux pluviales :

1. Dans la zone UI, toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public. Les eaux pluviales provenant des toitures des immeubles bâtis seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux s'écoulant des cours et des aires de stationnement, sous réserve qu'elles transitent préalablement, dès l'instant où l'importance de l'activité le justifie, par un séparateur d'hydrocarbures répondant aux normes en vigueur ;
2. Dans la zone U1a, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, le branchement aux lignes de transport en énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sera réalisé en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

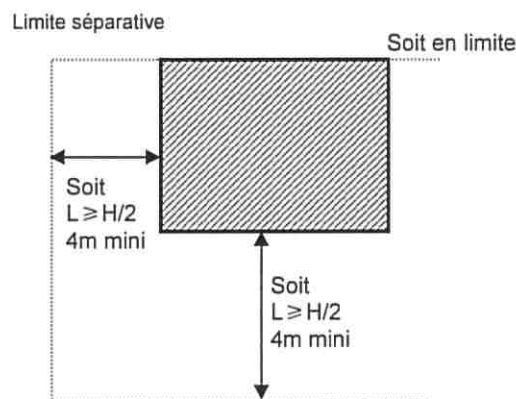
1. L'implantation des constructions se fera à 25m de l'axe de la future RN 7, cette distance est portée à 35m pour les habitations ;
2. Le long des autres voies ouvertes à la circulation ou publiques, l'implantation des constructions nouvelles se fera à 12 mètres minimum de l'axe des voies et dans la zone définie par le plan de composition de la zone. Cette règle ne s'applique pas aux voies internes à la zone ;
3. D'une manière générale, l'implantation des constructions nouvelles pourra être autorisée dans l'alignement des bâtiments existants, nonobstant les deux alinéas précédents ;
4. Pourront également être autorisés, les auvents au-dessus des quais, sans limitation de distance, sous réserve de l'accord du propriétaire du quai, et des contraintes de manœuvre exigées par la S.N.C.F ;

5. Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Illustration :



2. Pour les activités nuisantes, un recul de 6m minimum pourra être imposé ;
3. Pour les petits ouvrages liés aux services publics, cette distance minimale est portée à 1m excepté lorsqu'une maison d'habitation est construite sur la limite considérée. Dans ce cas, la distance minimum de 3m est maintenue.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 40m.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et installations ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront ;

2. Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité ;
3. De même, les haies qu'il est souhaitable d'implanter afin de masquer tout élément disgracieux, ne devront apporter aucune gêne à la circulation.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules se fera en dehors des voies de circulation, par la réalisation de places de parkings communs
2. Le stationnement est interdit sur les espaces publics, en dehors de ces emplacements
3. Le stationnement sera dimensionné en fonction de l'activité prévue.
4. Chaque utilisateur du site devra impérativement respecter le libre accès à tous à la voirie interne et se conformer à la réglementation du code de la route.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés, sauf impossibilité technique.
2. Les aires non utilisées pour l'activité (manœuvre, stationnement, etc.) seront aménagées en espaces verts selon les prescriptions de l'étude paysagère.
3. Dans le cas de la réalisation d'un lotissement, il sera demandé des espaces verts représentant au moins 10% de la surface de l'opération.
4. D'une manière générale il est interdit de supprimer des arbres sauf avec autorisation. En cas d'abattage, le propriétaire a l'obligation de replanter le double sur la parcelle.
5. Les espaces libres des lots seront engazonnés et plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain. Ils seront traités conformément à l'étude paysagère.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à accueillir de l'habitat et des constructions à vocation différente, mais non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation au sol y sont provisoirement interdits Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

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

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

La zone AUa est destinée à accueillir de l'habitat et des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat,...) dans une perspective de mixité urbaine.

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

L'urbanisation de ces zones peut se réaliser par tranches successives, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et dans le respect des orientations d'aménagement définies pour chacune de ces zones.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole, industrielle et toute construction incompatible avec le caractère de la zone ;
2. les installations et travaux divers exceptés les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ;
3. Les carrières ;
4. Les terrains de campings et caravanes isolées ;
5. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs ;
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;

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

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
2. Les constructions sont autorisées sous réserve des viabilités suffisantes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements définies pour chaque zone AUa.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Hors agglomération, les accès directs sur les RD 60 et RD 113 seront limités ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects ;
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès est privilégié sur la voie qui présenterait le moins de risque pour la circulation ;
4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
2. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Les extensions, branchements et raccordement aux réseaux FT, EDF, GDF et autres réseaux seront de type souterrains ou à défaut apposés en façade.

ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

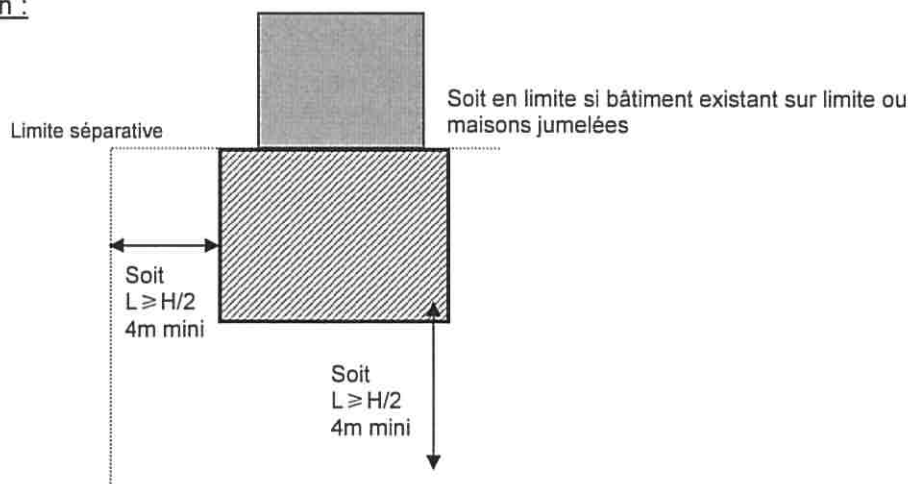
ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La priorité sera donnée à l'alignement ou dans le prolongement des constructions voisines sinon les constructions doivent s'implanter, à défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6m. Cette règle peut être modifiée lorsqu'il s'agit d'extension ou d'annexes à la construction principale sous réserve que cette modification ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité ;
2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative ou s'il s'agit de maisons jumelées
 - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction ;

Illustration :



3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance entre deux constructions d'habitation non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL

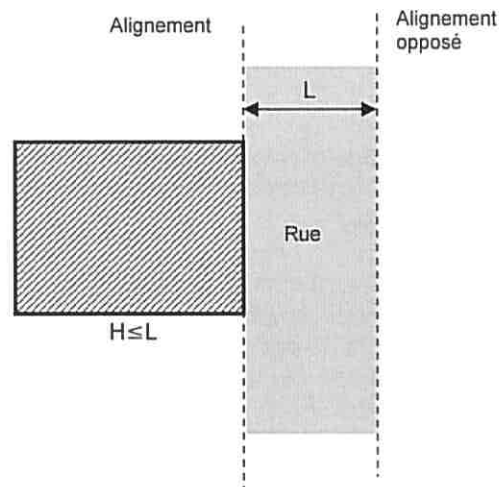
Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance entre le point le plus proche de l'alignement opposé et le bâtiment à construire doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Illustration :



Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article AUa7.

2. Hauteur absolue :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9m à l'égout des toitures ;

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants ;
2. Les formes et les volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...) afin de respecter le caractère de la zone. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble ;
3. Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine ;
4. Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbaine et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien
5. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit ;
6. Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits ;
7. Les couleurs de façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens ;
8. Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal. Ces bâtiments devront être recouverts d'un enduit ou d'une peinture de couleur identique au bâtiment principal ;
9. Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits ;
10. Les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.
11. Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus 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.

Clôtures

1. Les clôtures sont facultatives ;
2. Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;

3. Les clôtures en doublement de clôture réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites ;
4. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant ;
5. La hauteur maximale de la clôture sera :
 - clôture pleine : 1.80m
 - clôture végétale : 2m
 - clôture sur muret : 1.80m
 - autres clôtures : 1.80m

ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

1. Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique ;
2. Pour les habitations individuelles il est exigé 2 places de stationnement par logement (à l'intérieur de la parcelle) ;
3. Dans les opérations d'ensemble, il pourra être exigé des parking communs ;
4. Pour les autres constructions (activités, commerces, équipements...), les aires de stationnement seront dimensionnées en fonction des besoins engendrés par la ou les activités concernées ;
5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le règlement, il peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces libres et aires de stationnement seront aménagés et plantés ;
2. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matériaux étanches ;
3. Dans les lotissements ou groupes d'habitations comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace vert commun à tous les lots représentant au moins 10% de la surface de l'opération.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, destinée à l'accueil d'activités économiques et au développement de la base logistique des Echerolles, mais non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. Tous les modes d'occupation au sol y sont provisoirement interdits Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

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

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUIa

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales dans la continuité de la zone artisanale Pierre Giraud.

L'urbanisation de cette zone peut se réaliser par tranches successives, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Toutefois, afin d'éviter une urbanisation anarchique de la zone, un plan d'aménagement d'ensemble de la zone sera préalablement défini avant toute nouvelle implantation.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUIa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées à la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone ;
2. Les lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation ;
3. Les constructions à usage agricole ;
4. Les caravanes isolées ;
5. Les terrains de camping et de caravanes ;
6. Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
7. Les habitations légères de loisir et parcs résidentiels de loisir ;

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

1. Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales ;
2. Les lotissements à usage industriel, artisanal, commercial (article L 315.1 et suivants du code de l'urbanisme) ;
3. Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone ;
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
5. Les installations et travaux divers (art. R 442.1 à 13 du code de l'urbanisme) ;

6. L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes ;
7. Toute construction ou installation compatible avec la vocation de la zone et non interdite à l'Article AUIa, sous réserve des viabilités suffisantes et qu'elles ne portent pas atteinte à l'urbanisation du reste de la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUIa 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toutes difficultés et tout danger pour la circulation générale ;
3. Les caractéristiques générales des voies principales des opérations devront être adaptées aux nécessités de desserte de l'ensemble de la zone ;
4. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures...

ARTICLE AUIa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout établissement ou construction doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression, raccordée au réseau public de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées :

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques ;
2. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement, avec obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
3. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 30°C ;

4. Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement.

Eaux pluviales :

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, le branchement aux lignes de transport en énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sera réalisé en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées, sauf impossibilité technique.

ARTICLE AUIa 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

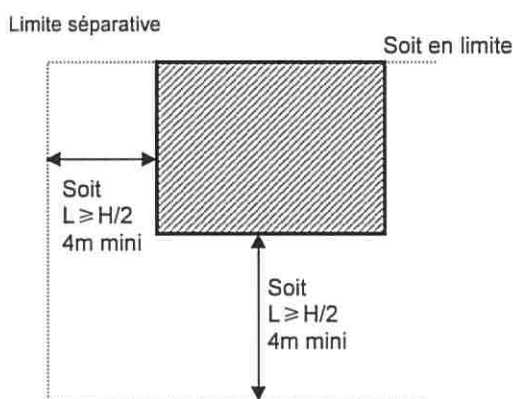
ARTICLE AUIa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions se fera à 25m de l'axe de la future RN 7, cette distance est portée à 35m pour les habitations ;
2. Le long des autres voies ouvertes à la circulation ou publiques, l'implantation des constructions nouvelles se fera à 12 mètres minimum de l'axe des voies.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions.

ARTICLE AUIa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LMITES SEPARATIVES

1. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 4m ;

Illustration :



2. Pour les activités nuisantes, un recul de 6m minimum pourra être imposé ;
3. Pour les petits ouvrages liés aux services publics, cette distance minimale est portée à 1m excepté lorsqu'une maison d'habitation est construite sur la limite considérée. Dans ce cas, la distance minimum de 3m est maintenue.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUIa 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUIa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 15m, sauf superstructures et ouvrages techniques nécessitant pour leur fonction, une hauteur plus élevée.

ARTICLE AUIa 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et installations ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront ;
2. Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité ;
3. De même, les haies qu'il est souhaitable d'implanter afin de masquer tout élément disgracieux, ne devront apporter aucune gêne à la circulation.

ARTICLE AUIa 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules se fera en dehors des voies de circulation, par la réalisation de places de parkings communs ;
2. Le stationnement est interdit sur les espaces publics, en dehors de ces emplacements ;
3. Le stationnement sera dimensionné en fonction de l'activité prévue ;

4. Chaque utilisateur du site devra impérativement respecter le libre accès à tous à la voirie interne et se conformer à la réglementation du code de la route.

ARTICLE AUIa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés, sauf impossibilité technique ;
2. Les aires non utilisées pour l'activité (manœuvre, stationnement, etc.) seront aménagées en espaces verts selon les prescriptions de l'étude paysagère ;
3. Dans le cas de la réalisation d'un lotissement, il sera demandé des espaces verts représentant au moins 10% de la surface de l'opération ;
4. D'une manière générale il est interdit de supprimer des arbres sauf avec autorisation. En cas d'abattage, le propriétaire a l'obligation de replanter le double sur la parcelle ;
5. Les espaces libres des lots seront engazonnés et plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 150 m² de terrain.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUIa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de l'Allier. Dans ces zones les constructions éventuellement admises sont soumises au règlement du PPRNI « Plaine d'Allier ».

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

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

1. Les constructions de bâtiments agricoles liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
2. Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, ...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
3. Les installations, transformations et aménagements de bâtiments existants permettant les activités agro touristique (gîtes, chambres d'hôtes, ferme auberge, camping à la ferme...);
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisamment aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès directs sur la RN 7 sont interdits ;
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères).

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction d'habitation ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

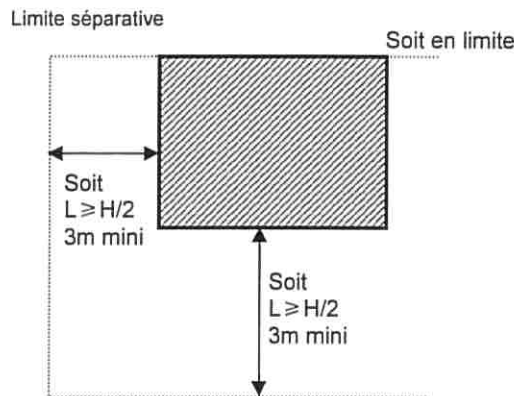
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10m ;
2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Illustration :



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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ;
2. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 12 mètres pour les autres constructions, sauf superstructures et ouvrages techniques nécessitant pour leur fonction, une hauteur plus élevée.
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et installations ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage doivent être conservés (art. L et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
2. L'intégration paysagère des nouvelles constructions devra être particulièrement soignée.

**SECTION III :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend un sous secteur Nh, qui correspond à des implantations d'habitations ponctuelles dans une zone à vocation agricole, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.

L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de l'Allier. Dans ces zones les constructions éventuellement admises sont soumises au règlement du PPRNI « Plaine d'Allier ».

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

1. Dans l'ensemble de la zone N :
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics
 - la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction ;
2. Dans le seul secteur Nh
 - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
 - la restauration, l'aménagement, la transformation, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés, dans limite de 50% de l'emprise au sol existante ;

Sont exclus du bénéfice des dispositions de l'alinéa précédent :

- ↳ les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri
- ↳ les constructions provisoires
- ↳ les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 40m²

- les constructions annexes liées aux habitations existantes, d'une emprise au sol inférieure à 40m² et sous réserve qu'elles se situent à proximité immédiate des habitations sauf impératifs techniques.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisamment aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;
2. Les accès directs sur la RN 7 sont interdits ;
3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères).

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction d'habitation ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1. En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement ;
2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10m. Toutefois, l'aménagement, l'agrandissement et les annexes des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure

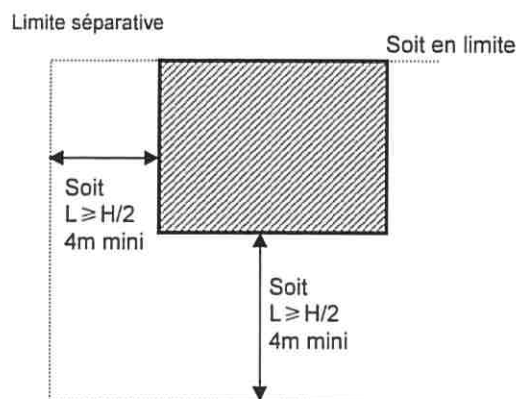
où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, accès, élargissement éventuel...) de ces constructions par rapport à la voie ;

2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Illustration :



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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ;
2. Dans le cas de la reconstruction après sinistre, de la restauration, de l'amélioration et de l'extension de constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment ;
3. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 6m pour les constructions principales et 3,5m pour les annexes ;

4. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage doivent être conservés (art. L et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.